

P2 PROPERTY ApS

Søtoften 18
7451 Sunds

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/02/2019

Peter Vinderslev
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 9 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 10 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 12 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

P2 PROPERTY ApS

Søtoften 18

7451 Sunds

CVR-nr: 31472202

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for P2 Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sunds, den 26/02/2019

Direktion

Peter Vinderslev

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og drift af fast ejendom i tyskland.

Selskabet ejer 1 centralt beliggende ejendom i Flensburg centrum indeholdende 18 beboelseslejemål. Selskabets ejendom er renoveret og vedligeholdt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året frasolgt 1 ejendom, og den sidste ejendom er sat til salg ultimo 2018 og forventes solgt i 2019. Som følge de modtagne vurderinger fra ejendomsmæglere og det realiserede salg af en ejendom i 2018, er der konstateret pæne værdireguleringer som påvirker årets resultat positivt. Årets værdireguleringer er således baseret på et faktisk salg og en realistisk markedspris sammenlignet med øvrige ejendomme tilsalg i markedet.

Den ordinære drift af selskabets ejendomme er forløbet som budgetteret og resultatet anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Driftsindtægter fra investeringsejendomme

Indtægter fra investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægten indregnes eksklusive forbrugsomkostninger.

Driftsomkostninger fra investeringsejendomme

Driftsomkostninger fra investeringsejendomme omfatter omkostninger forbundet med drift af investeringsejendomme, herunder reparation og vedligeholdelse, forsikringer, skatter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er desuden skattepligtig af aktiviteter i udland, og skatten indregnes med den lokale skattesats.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Indregning og måling af selskabets investeringsejendomme foretages efter principperne i regnskabsvejledning 16, Investeringsejendomme.

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningerne er anvendt ejendommens forventede lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag for ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af udlejningsejendomme. For 2018 er værdiansættelse foretaget på baggrund af modtagne mæglervurderinger, som tager udgangspunkt i et forrentningskrav på ca. 5,00 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske enhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne og indregning af markedsværdi af renteswapaftaler indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|------------------|----------------|
| Andre driftsindtægter | | 837.165 | 787.702 |
| Eksterne omkostninger | | -7.680 | -12.617 |
| Ejendomsomkostninger | | -205.664 | -237.034 |
| Bruttoresultat | | 623.821 | 538.051 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 623.821 | 538.051 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 3.543.255 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -180.362 | -193.706 |
| Ordinært resultat før skat | | 3.986.714 | 344.345 |
| Skat af årets resultat | 1 | -743.000 | 0 |
| Årets resultat | | 3.243.714 | 344.345 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 3.243.714 | 344.345 |
| I alt | | 3.243.714 | 344.345 |

Balance 31. december 2018

Aktiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 10.400.000 | 11.239.494 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 10.400.000 | 11.239.494 |
| Anlægsaktiver i alt | | 10.400.000 | 11.239.494 |
| Andre tilgodehavender | | 4.389 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 4.389 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 62.183 | 9.054 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 66.572 | 9.054 |
| Aktiver i alt | | 10.466.572 | 11.248.548 |

Balance 31. december 2018

Passiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 5.306.147 | 2.062.433 |
| Egenkapital i alt | | 5.431.147 | 2.187.433 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.044.000 | 301.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.044.000 | 301.000 |
| Gæld til banker | | 0 | 8.666.160 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 0 | 8.666.160 |
| Gæld til banker | | 3.939.169 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 23.872 | 5.222 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 28.384 | 88.733 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.991.425 | 93.955 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 3.991.425 | 8.760.115 |
| Passiver i alt | | 10.466.572 | 11.248.548 |
| | Note | | |
| Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser | 2 | | |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|----------------|-------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 0 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 743.000 | 0 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | 743.000 | 0 |

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er værdiansat på baggrund af modtagne mæglervurderinger, og investeringsejendommen forventes solgt i 2019.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom er pantsat til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Der er tinglyst pant til pengeinstitut for 800.000 Euro.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 2018 |
| | 0 |