

# **P2 PROPERTY ApS**

Søtoften 18  
7451 Sunds

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**22/03/2017**

**Peter Vinderslev**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** P2 PROPERTY ApS  
Søtoften 18  
7451 Sunds

CVR-nr: 31472202  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sunds, den 25/02/2017

## **Direktion**

Peter Vinderslev

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

Selskabet ejer 2 centralt beliggende ejendomme i Flensburg centrum indeholdende 25 beboelseslejemål. Begge selskabets ejendomme er renoverede vedligeholdte.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav på 6,50% forøges med 1%, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 1.200 tkr. efter skat.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er det ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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 2016 er anvendt et forrentningskrav på ca. 6,50 %.

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

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 acontoskatte.

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 årsaflutningstidspunktet. 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 nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre driftsindtægter .....		812.024	822.337
Eksterne omkostninger .....		-39.675	-8.838
Ejendomsomkostninger .....		-259.530	-228.318
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	0
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>512.819</b>	<b>585.181</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>512.819</b>	<b>585.181</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-217.065	-251.490
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>295.754</b>	<b>333.691</b>
Skat af årets resultat .....	1	-43.920	-33.603
<b>Årets resultat .....</b>		<b>251.834</b>	<b>300.088</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		251.834	300.088
<b>I alt .....</b>		<b>251.834</b>	<b>300.088</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		10.842.938	10.842.938
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.842.938</b>	<b>10.842.938</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.842.938</b>	<b>10.842.938</b>
Andre tilgodehavender .....		39.388	41.560
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>39.388</b>	<b>41.560</b>
Likvide beholdninger .....		53.394	60.074
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>92.782</b>	<b>101.634</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.935.720</b>	<b>10.944.572</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		1.643.088	1.391.254
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.843.088</b>	<b>1.591.254</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		301.000	257.080
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>301.000</b>	<b>257.080</b>
Gæld til banker .....		8.739.773	8.814.354
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.739.773</b>	<b>8.814.354</b>
Gæld til banker .....		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		5.222	5.222
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		46.637	276.662
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>51.859</b>	<b>281.884</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.791.632</b>	<b>9.096.238</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.935.720</b>	<b>10.944.572</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	1.391.254	1.591.254
Årets resultat .....	0	251.834	251.834
Egenkapital, ultimo .....	200.000	1.643.088	1.843.088

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	43.920	33.603
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>33.603</b>	<b>-27.556</b>

## 2. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.v.

Der er benyttet et afkastkrav på 6,50%. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres med +/- 1%, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med +1.970 tkr. / -1.450 tkr.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme er pantsat til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Der er tinglyst pant til pengeinstitut for 1.200.000 Euro.