

P2 PROPERTY ApS

Søtoften 18
7451 Sunds

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

14/05/2016

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: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for P2 Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor 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 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sunds, den 21/03/2016

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 nyrenoverede.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendommers 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

Selskabet har en renteswap, som på statusdagen er indregnet med en negativ markedsværdi på tkr. 200, som vil blive indtægtsført i 2016 i forbindelse med udløb af renteswap ultimo 2016.

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 2015 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 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre driftsindtægter		822.337	788.310
Eksterne omkostninger		-8.838	-19.184
Ejendomsomkostninger		-228.318	-286.887
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Bruttoresultat		585.181	482.239
Resultat af ordinær primær drift		585.181	482.239
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Øvrige finansielle omkostninger		-251.490	-386.209
Ordinært resultat før skat		333.691	96.030
Skat af årets resultat	1	-33.603	27.556
Årets resultat		300.088	123.586
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		300.088	123.586
I alt		300.088	123.586

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		10.842.938	10.842.938
Materielle anlægsaktiver i alt	2	10.842.938	10.842.938
Anlægsaktiver i alt		10.842.938	10.842.938
Andre tilgodehavender		41.560	27.818
Tilgodehavender i alt		41.560	27.818
Likvide beholdninger		60.074	18.766
Omsætningsaktiver i alt		101.634	46.584
Aktiver i alt		10.944.572	10.889.522

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.391.254	1.091.166
Egenkapital i alt	3	1.591.254	1.291.166
Hensættelse til udskudt skat		257.080	223.477
Hensatte forpligtelser i alt		257.080	223.477
Gæld til banker		8.814.354	8.943.733
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.814.354	8.943.733
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		276.662	425.924
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		281.884	431.146
Gældsforpligtelser i alt		9.096.238	9.374.879
Passiver i alt		10.944.572	10.889.522

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	33.603	-27.556
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	33.603	-27.556

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme		
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	8.936.323	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	8.936.323	0	0
Opskrivninger primo	1.906.615	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	1.906.615	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.842.938	0	0

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	200.000	0	1.091.166	0	1.291.166
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	300.088	0	300.088
Egenkapital ultimo	200.000	0	1.391.254	0	1.591.254

4. 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.

5. 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.