

# Kommanditselskabet P6 Invest

CVR-nr. 30 08 82 04

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2014.

---

Jacob Carlsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |                    |
| Ledelsespåtegning                                  | 1                  |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2                  |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                                | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>   |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5                  |
| Resultatopgørelse                                  | 7                  |
| Balance  | 8                  |
| Noter  | 10                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Kommanditselskabet P6 Invest.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 13. maj 2014

### **Bestyrelse**

Jacob Carlsen  
Formand

René Juel Andersen

Kim Skøt

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Kommanditselskabet P6 Invest**

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditselskabet P6 Invest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 13. maj 2014

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Dunker  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Kommanditselskabet P6 Invest<br>c/o Soluters A/S<br>Brendstrupgårdsvej 29<br>8200 Aarhus N<br><br>CVR-nr.: 30 08 82 04<br>Hjemsted: Aarhus<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>      | Jacob Carlsen, Formand<br>René Juel Andersen<br>Kim Skøt  |
| <b>Revision</b>        | BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Frichsparken<br>Søren Frichs Vej 36 L<br>8230 Åbyhøj  |
| <b>Bankforbindelse</b> | Vestjysk Bank   |
| <b>Modervirksomhed</b> | Komplementarselskabet P6 ApS  |

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Kommanditselskabet P6 Invest er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Investeringsjendomme afskrives over 50 år. Der tages højde for scrapværdi.

Der afskrives ikke på grunde

### Tilgodehavender

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

| <u>Note</u>                                       | 2013<br>kr.      | 2012<br>kr.     |
|---|------------------|-----------------|
| Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme    | 1.305.092        | 1.217.231       |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme     | -227.013         | -207.362        |
| Andre eksterne omkostninger                       | -39.797          | -26.307         |
| <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>1.038.282</b> | <b>983.562</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -30.000          | 0               |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -850.190         | -1.281.622      |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>158.092</b>   | <b>-298.060</b> |
| Skat af årets resultat                            | 0                | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>158.092</b>   | <b>-298.060</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                  |                 |
| Overføres til overført resultat                   | 158.092          | 0               |
| Disponeret fra overført resultat                  | 0                | -298.060        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>158.092</b>   | <b>-298.060</b> |

**Balance 31. december**

---

**Aktiver**

| <u>Note</u>                          | 2013<br>kr.              | 2012<br>kr.              |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                 |                          |                          |
| Investeringsejendomme                | 18.470.000               | 18.500.000               |
| Materielle anlægsaktiver i alt       | <u>18.470.000</u>        | <u>18.500.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>           | <b><u>18.470.000</u></b> | <b><u>18.500.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>             |                          |                          |
| Tilgodehavende husleje               | 29.461                   | 30.145                   |
| Andre tilgodehavender                | 17.975                   | 17.975                   |
| Indskudsforpligtelse, kommanditister | 9.287.900                | 9.550.400                |
| Tilgodehavender i alt                | <u>9.335.336</u>         | <u>9.598.520</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>       | <b><u>9.335.336</u></b>  | <b><u>9.598.520</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                 | <b><u>27.805.336</u></b> | <b><u>28.098.520</u></b> |

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

| <u>Note</u>                           | 2013<br>kr.       | 2012<br>kr.       |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                    |                   |                   |
| 3 Stamkapital                         | 12.000.000        | 12.000.000        |
| 4 Overført resultat                   | -3.613.674        | -3.771.766        |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>8.386.326</b>  | <b>8.228.234</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter        | 13.895.000        | 13.895.000        |
| Deposita                              | 100.000           | 100.000           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 13.995.000        | 13.995.000        |
| Gæld til pengeinstitutter             | 5.010.769         | 5.219.808         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   | 67.834            | 282.834           |
| Gæld til Komplementarselskabet P6 ApS | 164.906           | 164.927           |
| Anden gæld                            | 180.501           | 207.717           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 5.424.010         | 5.875.286         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>19.419.010</b> | <b>19.870.286</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b>27.805.336</b> | <b>28.098.520</b> |

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**


---

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og drive udviklingsvirksomhed fra ejendommen Lejrvejen 12, 6330 Padborg samt at drive udlejnings- og produktionsvirksomhed i øvrigt.

|   | 2013<br>kr.    | 2012<br>kr.      |
|---|----------------|------------------|
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b> |                |                  |
| Renter, tilknyttede virksomheder          | 6.413          | 6.953            |
| Andre renteomkostninger                   | 843.777        | 1.274.669        |
|   | <b>850.190</b> | <b>1.281.622</b> |

**3. Stamkapital**

|                            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Stamkapital 1. januar 2013 | 12.000.000        | 12.000.000        |
|                            | <b>12.000.000</b> | <b>12.000.000</b> |

**4. Overført resultat**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Overført resultat 1. januar 2013         | -3.771.766        | -3.473.706        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 158.092           | -298.060          |
|  | <b>-3.613.674</b> | <b>-3.771.766</b> |

**5. Gældsforpligtelser**

|                                | Afdrag<br>første år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. | Gæld i alt<br>31/12 2013<br>kr. | Gæld i alt<br>31/12 2012<br>kr. |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                          | 12.591.850                    | 13.895.000                      | 13.895.000                      |
| Deposita                       | 0                          | 0                             | 100.000                         | 100.000                         |
|                                | <b>0</b>                   | <b>12.591.850</b>             | <b>13.995.000</b>               | <b>13.995.000</b>               |

## **Noter**

---

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.895 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 18.470 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 5.011 t.kr., er der udstedt ejerpantebrev nom. 7.890 t.kr.