



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer  
Cand.merc.aud.  
Statsautoriseret  
Registreret

**K/S PI 5**

Fjordbakken 11  
4700 Næstved

CVR nr.: 29 78 50 31

**Årsrapport for 2016**

11. regnskabsår

**Generalforsamling**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14/5 2017.

**Dirigent:**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S PI 5  
Fjordbakken 11  
4700 Næstved

CVR nr.: 29 78 50 31  
Stiftet: 14. september 2006  
Hjemsted: Næstved  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Bestyrelse

Hans Jørgen Bønsager  
Thomas Møller  
Per Andersen

Revisor

Revisionsfirmaet Westergaard  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Søndergade 7  
4130 Viby Sj.  
[www.reviwest.dk](http://www.reviwest.dk)

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 for K/S PI 5.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2017

### **I bestyrelsen:**

  
Hans Jørgen Bønsager

  
Thomas Møller

  
Per Andersen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejerne i K/S PI 5

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S PI 5 for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtigelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådanne findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors påtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herunder:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors påtegning

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby, den 4. maj 2017

**Revisionsfirmaet Westergaard**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nummer 35 98 93 15



**Sven Westergaard**  
Cand. merc. aud.  
Reg. revisor

## Ledelsesberetning

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje kapitalandele i tilknyttet virksomhed, der som hovedaktivitet har udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskaber er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet aflægges i EUR.

Virksomheden opfylder betingelserne for ikke at udarbejde koncernregnskab, hvorfor dette er undladt.

### **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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift, lokaler, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært til scrapværdien over aktivernes forventede brugstid, ansat således:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	25%

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i udenlandsk tilknyttet virksomhed er indregnet i henhold til selskabets regnskabspraksis, herunder med hensyn til indregning og måling af fast ejendom, jf. afsnittet Materielle anlægsaktiver.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat. Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Afledte finansielle instrumenter indreges til kostpris på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Indregning af den gevinst eller det tab, som opstår herved, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig afdækning, og i så fald af karakterne af den afdækkede transaktion.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af pengestrømme, indregnes i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af instrumentet. Tab eller gevinst, som knytter sig til den ineffektive del, indregnes i resultatopgørelsen. Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til

### Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	2016 EUR	2015 t.EUR
1 <b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-14.826</b>	<b>-53</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	524.036	-64
2 Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-25.957	-35
3 Finansielle omkostninger	-123.862	-194
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>374.217</b>	<b>-293</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>359.391</b>	<b>-346</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte	0	0
Overført resultat	359.391	-346
<b>Disponeret i alt</b>	<b>359.391</b>	<b>-346</b>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>EUR</u>	<u>2015</u> <u>t.EUR</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.774.647	5.271
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	11.388	60
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.786.035</u></b>	<b><u>5.331</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.786.035</u></b>	<b><u>5.331</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>50.744</u></b>	<b><u>72</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>50.744</u></b>	<b><u>72</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>5.836.779</u></u></b>	<b><u><u>5.403</u></u></b>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> t. EUR
Virksomhedskapital	2.520.000	2.520
Overført resultat	<u>-2.998.370</u>	<u>-3.534</u>
<b>6 Egenkapital i alt</b>	<b><u>-478.370</u></b>	<b><u>-1.014</u></b>
Kreditinstitutter	<u>3.460.000</u>	<u>3.800</u>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.460.000</u></b>	<b><u>3.800</u></b>
7 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	340.000	100
Kreditinstitutter	86.315	48
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.644.872	1.522
8 Anden gæld	<u>783.962</u>	<u>947</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.855.149</u></b>	<b><u>2.617</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.315.149</u></b>	<b><u>6.417</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.836.779</u></b>	<b><u>5.403</u></b>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> t.EUR
<b>1 <u>Andre eksterne omkostninger</u></b>		
Advokat	0	11
Revision	5.829	4
Konsulenthonorar	7.099	13
Gebyrer	1.898	22
Rejseomkostninger	0	3
	<u>14.826</u>	<u>53</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>-14.826</u>	<u>-53</u>
<b>2 <u>Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder</u></b>		
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	25.957	35
	<u>25.957</u>	<u>35</u>
<b>3 <u>Finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	123.862	194
	<u>123.862</u>	<u>194</u>

Noter

<u>Note</u>	2016 EUR	2015 t.EUR
<b>4 <u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	5.907.692	5.908
Overført opskrivning	0	0
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>5.907.692</u></b>	<b><u>5.908</u></b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	-636.989	161
Årets resultat	524.036	-64
Værdiregulering renteswap	114.732	212
Udbytte	-134.824	-946
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b><u>-133.045</u></b>	<b><u>-637</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>5.774.647</u></b>	<b><u>5.271</u></b>

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel</u>
Haus Alstertal ApS dänischen Rechts & Co. KG	Tyskland	KG	94,62%



## Noter

<u>Note</u>	2016 EUR	2015 t.EUR
<b>5 <u>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	520.117	476
Tilgang i årets løb	44.628	57
Afgang i årets løb	-94.438	-13
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>470.307</b>	<b>520</b>
Nedskrivninger pr. 1. januar	-460.212	-460
Årets nedskrivninger	1.293	0
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-458.919</b>	<b>-460</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>11.388</b>	<b>60</b>

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere er for den ene investor, regnskabsmæssigt nedskrevet til 0 henset til, at ledelsen ikke anser det for realistisk at inddrive tilgodehavendet i løbet af de næste 12 måneder. Tilgodehavendet hos denne investor udgør nominelt EUR 504.169.

## Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> t.EUR
6 <b><u>Egenkapital</u></b>		<b><u>2015</u></b> <b><u>EUR</u></b>
Stamkapitalen udgør 12.600 kommanditanparter á DKK 1.500		<b><u>2.520.000</u></b>
Proratarisk indskud fra kommanditisterne, primo	2.520.000	
Proratarisk opkrævet fra kommanditisterne i året	<u>0</u>	
<b>Kontant andel af stamkapital</b>	2.520.000	
Resthæftelse jf. nedenfor	<u>0</u>	<b>2.520.000</b>

Af den opkrævede stamkapital mangler én investor fortsat at indbetale EUR 97.322, som indgår i tilgodehavendet på EUR 504.169 jf. note 5.

### Overførte resultater

Saldo pr. 1. januar	-3.534.454	-3.306
Årets resultat	359.391	-346
Fundamental fejl tidligere år	92.713	0
Regulering udbytte	7.666	-46
Værdiregulering renteswap	76.314	164
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b><u>-2.998.370</u></b>	<b><u>-3.534</u></b>

## Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> t.EUR
<b>7 <u>Gældsforpligtelser</u></b>		
Kreditinstitutter	3.800.000	3.900
	<b>3.800.000</b>	<b>3.900</b>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Kreditinstitutter	340.000	100
	<b>340.000</b>	<b>100</b>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Kreditinstitutter	1.600.000	3.400
	<b>1.600.000</b>	<b>3.400</b>
<b>8 <u>Anden gæld</u></b>		
Gæld til investorer	778.716	885
Revisor	5.246	14
Renter	0	46
Andre skyldige omkostninger	0	2
	<b>783.962</b>	<b>947</b>
<b>9 <u>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</u></b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er pantsat ejerpantebrev i fast ejendom i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig værdi på EUR 11,6 mio.		