



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer  
Cand. merc. aud.  
Statsautoriseret  
Registreret

**K/S PI 5**

Fjordbakken 11  
4700 Næstved

CVR nr.: 29785031

**Årsrapport for 2017**

12. regnskabsår

**Generalforsamling**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>30</sup>/5 2018.

**Dirigent:**

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

K/S PI 5  
Fjordbakken 11  
4700 Næstved

CVR nr.: 29785031  
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 2017 for K/S PLS.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solbjerg, den 23. maj 2018.

I direktionen:

I bestyrelsen:

  
Flemming Bentsen

  
Thomas Müller

  
Per Andersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i K/S PI 5**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S PI 5 for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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 revisionspåtegning**

### **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 23. maj 2018

**Revisionsfirmaet Westergaard**

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nummer 35 98 93 15

  
**Morten Skovbjerg Kristiansen**

Statsautoriseret revisor

mne31448

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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**

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter.

Selskabet har pr. 30. september 2017 afhændet 89,367% af sin tilknyttede virksomhed i Tyskland. Selskabet ejer efter denne dato 5,253% af kapitalen i det tyske selskab Haus Alstertal GmbH & Co. KG.

Selskabets resultat udviser et underskud, som selskabets ledelse vurderer som utilfredsstillende.

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, lokaler, administration mv.

### **Finansielle poster**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder eller associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af den tilknyttede virksomhedsresultat efter skat. Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed 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.

### **Værdipapirer og andre kapitalandele**

Værdipapirer og andre kapitalandele indregnes til dagsværdi.

### **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 instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes 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 resultatopgørelsen i periode, hvor den afdækkede transaktion påvirker resultatopgørelsen.

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

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>2016</u> <u>t.EUR</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>	<b>-110.313</b>	<b>-15</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-26.466	524
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	8.116	0
<b>2 Finansielle indtægter</b>	<b>34.193</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder</b>	<b>-18.254</b>	<b>-26</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>	<b>-98.554</b>	<b>-124</b>
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-100.965</b>	<b>374</b>
 <b>Årets resultat</b>	 <b>-211.278</b>	 <b>359</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte	0	0
Overført resultat	-211.278	359
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-211.278</b>	<b>359</b>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>2016</u> <u>t.EUR</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	5.775
6	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10.717	11
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.717</b>	<b>5.786</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.717</b>	<b>5.786</b>
	 <b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	 <b>334.198</b>	 <b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32.428</b>	<b>51</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>366.626</b>	<b>51</b>
	 <b>Aktiver i alt</b>	 <b>377.343</b>	 <b>5.837</b>

**Balance pr. 31. december**

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>2016</u> <u>t.EUR</u>
Selskabskapital	2.520.000	2.520
Overført resultat	-3.109.886	-2.998
<b>7 Egenkapital i alt</b>	<b><u>-589.886</u></b>	<b><u>-478</u></b>
Kreditinstitutter	0	3.460
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.460</u></b>
8 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	0	340
Kreditinstitutter	52.120	86
Gæld til tilknyttede virksomheder	121.339	1.645
9 Anden gæld	793.770	784
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>967.229</u></b>	<b><u>2.855</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>967.229</u></b>	<b><u>6.315</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>377.343</u></b>	<b><u>5.837</u></b>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Finansielle instrumenter		

### Regnskabsmæssige specifikationer

<u>Spec.</u>	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>2016</u> <u>t.EUR</u>
<b>1 <u>Administrationsomkostninger</u></b>		
Advokat	6.843	0
Revision	36.194	6
Konsulenthonorar	59.023	7
Gebyrer	4.874	2
Rejseomkostninger	2.108	0
Generalforsamling	1.271	0
	<u><b>110.313</b></u>	<u><b>15</b></u>
 <b>Bruttofortjeneste</b>	 <u><b>110.313</b></u>	 <u><b>15</b></u>
 <b>2 <u>Finansielle indtægter</u></b>		
Regulering renteswap	34.193	0
	<u><b>34.193</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>3 <u>Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder</u></b>		
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	18.254	26
	<u><b>18.254</b></u>	<u><b>26</b></u>
 <b>4 <u>Finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	98.554	124
	<u><b>98.554</b></u>	<u><b>124</b></u>

### Regnskabsmæssige specifikationer

<u>Spec.</u>	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>2016</u> <u>t.EUR</u>
<b>5 <u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	5.907.692	5.908
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>-5.907.692</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.908</u></b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	-133.045	-637
Årets resultat	460.287	524
Værdiregulering renteswap	0	115
Årets afgang	34.457	0
Udbytte	<u>-361.699</u>	<u>-135</u>
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-133</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>5.775</u></u></b>

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed (overført til andre kapitalandele) specificeres såled

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u>
Haus Alstertal GmbH & Co. KG	Tyskland	KG	5,253%
<b>6 <u>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</u></b>			
Kostpris pr. 1. januar		470.307	520
Tilgang i årets løb		0	44
Afgang i årets løb		<u>-78.456</u>	<u>-94</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>		<b><u>391.851</u></b>	<b><u>470</u></b>
Værdireguleringer pr. 1. januar		-458.919	-460
Årets værdiregulering		77.785	1
Værdireguleringer på afhændede aktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>		<b><u>-381.134</u></b>	<b><u>-459</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>		<b><u><u>10.717</u></u></b>	<b><u><u>11</u></u></b>

## Regnskabsmæssige specifikationer

<u>Spec.</u>	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>2016</u> <u>t.EUR</u>
--------------	---------------------------	-----------------------------

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere er for den ene investor, regnskabsmæssigt nedskrevet til 0 henset til, at ledelsen ikke anser der for realistisk at inddrive tilgodehavendet i løbet af de næste 12 måneder. Tilgodehavendet hos denne investor udgør nominelt EUR 427.109.

### 7 Egenkapital

Stamkapitalen udgør 12.600 kommanditanparter á DKK 1.500	<u><b>2.520.000</b></u>
--	-------------------------

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 427.109 jf. note 5.

	<u>EUR</u>	<u>t.EUR</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat pr. 1. januar	-2.998.369	-3.534
Fundamental fejl tidligere år	0	93
Værdiregulering renteswap	0	76
Regulering udbytte	20.566	8
Indbetaling investor vedrørende tidligere år	79.195	0
Overført af årets resultat	<u>-211.278</u>	<u>359</u>
	<u><b>-3.109.886</b></u>	<u><b>-2.998</b></u>



### Regnskabsmæssige specifikationer

<u>Spec.</u>	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>2016</u> <u>t.EUR</u>
<b>8 <u>Gældsforpligtelser</u></b>		
Kreditinstitutter	0	3.800
	<b>0</b>	<b>3.800</b>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Kreditinstitutter	0	340
	<b>0</b>	<b>340</b>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Kreditinstitutter	0	1.600
	<b>0</b>	<b>1.600</b>
<b>9 <u>Anden gæld</u></b>		
Gæld til investorer	777.373	779
Revisor	7.677	5
Andre skyldige omkostninger	8.720	0
	<b>793.770</b>	<b>784</b>
<b>10 <u>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</u></b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er pantsat ejerpandebrev i fast ejendom i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig værdi på EUR 11,6 mio.		
<b>11 <u>Finansielle instrumenter</u></b>		
Selskabet har indgået renteswap med modparten Spar Nord med henblik på at sikre renten på selskabets variabelt forrentede Euro lån. Lånet er indfriet i regnskabsåret. Renteswappens hovedstol udgør nom. t.kr. 3.875. Renteswappen udløber 31. marts 2021. Renteswappens dagsværdi pr. 31. december 2017 udgør euro 52.122, der er indregnet under kortfristet gæld.		