



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 2015

11. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/4 2016.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
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.: 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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 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 18. april 2016

I bestyrelsen:


Hans Jørgen Bønsager


Thomas Møller


Per Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S PI 5

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S PI 5 for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 for 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, at 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om den regnskabspraksis, som ledelsen har anvendt, er passende, og om de regnskabsmæssige skøn, som ledelsen har udøvet, er rimelige samt en vurdering af 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 erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

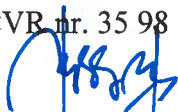
Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viby, den 18. april 2016

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 35 98 93 15



Lars Bo

Statsautoriseret 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.

Udviklingen i regnskabsåret

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

Selskabet har ikke i tidligere år indregnet afskrivninger på bygninger i tilknyttet virksomhed. Fejlen er i 2015 rettet, og den beløbsmæssige effekt af rettelsen er indregnet direkte på egenkapitalen primo regnskabsåret, og sammenligningstallene for forgående år er tilpasset.

Den beløbsmæssige effekt på årsregnskabet er følgende (EUR):

	2015	2014
Årets resultat	0	-179.979
Egenkapital	0	-1.680.510
Balance	0	-1.680.510

Selskabets ledelse forventer et forbedret 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.

Selskabet har ikke i tidligere år indregnet afskrivninger på bygninger i tilknyttet virksomhed. Fejlen er i 2015 rettet, og den beløbsmæssige effekt af rettelsen er indregnet direkte på egenkapitalen primo regnskabsåret, og sammenligningstallene for forgående år er tilpasset.

Den beløbsmæssige effekt på årsregnskabet er følgende (EUR):

	2015	2014
Årets resultat	0	-179.979
Egenkapital	0	-1.680.510
Balance	0	-1.680.510

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>EUR</u>	<u>2014</u> <u>t.EUR</u>
2 Bruttofortjeneste	-53.177	-34
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-63.981	349
3 Finansielle indtægter	3	0
4 Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-34.981	-100
5 Finansielle omkostninger	<u>-193.869</u>	<u>-247</u>
Finansielle poster i alt	<u>-292.828</u>	<u>2</u>
Årets resultat	<u><u>-346.005</u></u>	<u><u>-32</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>-346.005</u>	<u>-32</u>
Disponeret i alt	<u><u>-346.005</u></u>	<u><u>-32</u></u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>EUR</u>	<u>2014</u> <u>t.EUR</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.270.703	6.069
7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	59.905	16
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.330.608</u>	<u>6.085</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.330.608</u>	<u>6.085</u>
Likvide beholdninger	<u>72.205</u>	<u>12</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>72.205</u>	<u>12</u>
Aktiver i alt	<u><u>5.402.813</u></u>	<u><u>6.097</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>EUR</u>	<u>2014</u> <u>t. EUR</u>
Virksomhedskapital	2.520.000	2.520
Overført resultat	<u>-3.534.453</u>	<u>-3.306</u>
8 Egenkapital i alt	<u>-1.014.453</u>	<u>-786</u>
Kreditinstitutter	<u>3.800.000</u>	<u>0</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.800.000</u>	<u>0</u>
9 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	100.000	0
Kreditinstitutter	47.897	3.898
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	45
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.521.148	2.225
10 Anden gæld	<u>948.221</u>	<u>715</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.617.266</u>	<u>6.883</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.417.266</u>	<u>6.883</u>
Passiver i alt	<u>5.402.813</u>	<u>6.097</u>
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2015</u> EUR	<u>2014</u> t.EUR
1 <u>Oplysninger fra ledelsen</u>		
<p>Selskabet har ikke i tidligere år indregnet afskrivninger på bygninger i tilknyttet virksomhed. Fejlen er i 2015 rettet, og den beløbsmæssige effekt af rettelser er indregnet direkte på egenkapitalen primo regnskabsåret, og sammenligningstallene for forgående år er tilpasset.</p> <p>Den beløbsmæssige effekt på årsregnskabet er følgende (EUR):</p>		
Årets resultat	0	-180
Egenkapital	0	-1.680
Balance	0	-1.680
2 <u>Andre eksterne omkostninger</u>		
Advokat	10.420	12
Revision	3.991	10
Konsulentonorar	13.102	11
Diverse omkostninger	0	1
Gebyrer	22.492	0
Rejseomkostninger	2.730	0
Generalforsamling	442	0
	<u>53.177</u>	<u>34</u>
Bruttofortjeneste	<u>-53.177</u>	<u>-34</u>
3 <u>Finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter, pengeinstitutter	<u>3</u>	<u>0</u>
	<u>3</u>	<u>0</u>
4 <u>Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder</u>		
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	<u>34.981</u>	<u>100</u>
	<u>34.981</u>	<u>100</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2015</u> EUR	<u>2014</u> t.EUR
5 <u>Finansielle omkostninger</u>		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	193.638	246
Urealiserede kurstab	231	1
	<u>193.869</u>	<u>247</u>
6 <u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>		
Kostpris pr. 1. januar	5.907.692	4.307.215
Overført opskrivning	0	1.600.477
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris pr. 31. december	<u>5.907.692</u>	<u>5.907.692</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	161.485	3.108.361
Fejl tidligere år, fundamental	0	-1.900.124
Overført kostpris	0	-1.600.477
Årets resultat	-63.981	349.154
Værdiregulering renteswap	211.707	204.571
Udbytte	-946.200	0
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>-636.989</u>	<u>161.485</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>5.270.703</u>	<u>6.069.177</u>

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed specificeres således:

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

Noter

<u>Note</u>	<u>2015</u> EUR	<u>2014</u> t.EUR
7 <u>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</u>		
Kostpris pr. 1. januar	476.319	382
Tilgang i årets løb	<u>57.203</u>	<u>94</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>533.522</u>	<u>476</u>
Nedskrivninger pr. 1. januar	-460.212	-382
Årets nedskrivninger	<u>-13.405</u>	<u>-78</u>
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>-473.617</u>	<u>-460</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>59.905</u>	<u>16</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 460.212.

Noter

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>EUR</u>	<u>2014</u> <u>t.EUR</u>
8 <u>Egenkapital</u>		<u>2015</u> <u>EUR</u>
Stamkapitalen udgør 12.600 kommanditanparter á DKK 1.500		<u>2.520.000</u>
Proratarisk indskud fra kommanditisterne, primo	2.520.000	
Proratarisk opkrævet fra kommanditisterne i året	<u>0</u>	
Kontant andel af stamkapital	2.520.000	
Resthæftelse jf. nedenfor	<u>0</u>	<u>2.520.000</u>

Af den opkrævede stamkapital mangler én investor fortsat at indbetale EUR 142.194, som indgår som tilgodehavendet på EUR 460.212 jf. note 7.

Overførte resultater

Saldo pr. 1. januar	-3.306.058	-1.580
Årets resultat	-346.005	-32
Fundamental fejl tidligere år	0	-1.900
Regulering udbytte	-46.200	0
Værdiregulering renteswap	163.810	206
Saldo pr. 31. december	<u><u>-3.534.453</u></u>	<u><u>-3.306</u></u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2015</u> EUR	<u>2014</u> t.EUR
9 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Kreditinstitutter	<u>3.900.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.900.000</u>	<u>0</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Kreditinstitutter	<u>100.000</u>	<u>0</u>
	<u>100.000</u>	<u>0</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Kreditinstitutter	<u>3.400.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.400.000</u>	<u>0</u>
10 <u>Anden gæld</u>		
Gæld til investorer	885.167	693
Revisor	14.665	20
Renter	45.825	0
Andre skyldige omkostninger	<u>2.564</u>	<u>2</u>
	<u>948.221</u>	<u>715</u>
11 <u>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</u>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er pansat ejerpantebrev i fast ejendom i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig værdi på EUR 11,8 mio.		