



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer  
Cand.merc.aud.  
Statsautoriseret  
Registreret

**K/S PI 5**

Fjordbakken 11  
4700 Næstved

CVR nr.: 29785031

**Årsrapport for 2018**

13. regnskabsår

**Generalforsamling**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2019.

**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  
Per Andersen

Revisor

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

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2019

### **I bestyrelsen:**

Hans Jørgen Bønsager

Per Andersen

### **Fravalg af revision for det kommende år**

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt

## 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 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 29. maj 2019

**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 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 i forhold til 2017.

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

Investorer har trådt tilbage for øvrige investorer således selskabet kan fortsætte aktiviteterne.

### **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.

### **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 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

### **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 herefter, 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 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.

### **Omregning af beløb i fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller tilnærmet kurs.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta indregnes til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>EUR</u>	<u>2017</u> <u>t.EUR</u>
1 <b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-19.653</b>	<b>-110</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-26
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	28.990	8
2 Finansielle indtægter	8.882	34
3 Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-9.644	-18
4 Finansielle omkostninger	-28.026	-99
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>202</b>	<b>-101</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-19.451</b>	<b>-211</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte	0	0
Overført resultat	-19.451	-211
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-19.451</b>	<b>-211</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>EUR</u>	<u>2017</u> <u>t.EUR</u>
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>10.717</u>	<u>11</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.717</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.717</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	<b><u>363.186</u></b>	<b><u>334</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>2.586</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>365.772</u></b>	<b><u>366</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>376.489</u></u></b>	<b><u><u>377</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>EUR</u>	<u>2017</u> <u>t.EUR</u>
Selskabskapital	2.520.000	2.520
Overført resultat	-3.117.274	-3.109
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>7 Egenkapital i alt</b>	<b>-597.274</b>	<b>-589</b>
Kreditinstitutter	54.858	51
Gæld til tilknyttede virksomheder	128.553	121
<b>8 Anden gæld</b>	<b>790.352</b>	<b>794</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>973.763</b>	<b>966</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>973.763</b>	<b>966</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>376.489</b>	<b>377</b>
<b>9 Finansielle instrumenter</b>		

## Regnskabsmæssige specifikationer

<u>Spec.</u>	<u>2018</u> <u>EUR</u>	<u>2017</u> <u>t.EUR</u>
<b>2 <u>Administrationsomkostninger</u></b>		
Advokat	0	7
Revision	8.539	36
Konsulenthonorar	9.306	59
Gebyrer	1.052	5
Rejseomkostninger	756	2
Generalforsamling	0	1
	<u>19.653</u>	<u>110</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>19.653</u>	<u>110</u>
<b>3 <u>Finansielle indtægter</u></b>		
Regulering renteswap	8.882	34
	<u>8.882</u>	<u>34</u>
<b>4 <u>Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder</u></b>		
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	9.644	18
	<u>9.644</u>	<u>18</u>
<b>5 <u>Finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	28.026	99
	<u>28.026</u>	<u>99</u>

## Regnskabsmæssige specifikationer

<u>Spec.</u>	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> t.EUR
<b>6 <u>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	391.851	470
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	-	-78
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>391.851</u></b>	<b><u>392</u></b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	-381.134	-459
Årets værdiregulering	0	78
Værdireguleringer på afhændede aktiver	0	0
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b><u>-381.134</u></b>	<b><u>-381</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u><u>10.717</u></u></b>	<b><u><u>11</u></u></b>

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 415.044.

### 7 Egenkapital

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>	<b>2.520.000</b>	
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 415.044 jf. note 5.

## Regnskabsmæssige specifikationer

<u>Spec.</u>	2018 <u>EUR</u>	2017 <u>t.EUR</u>
	<u>EUR</u>	<u>t.EUR</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat pr. 1. januar	-3.109.887	-2.998
Regulering udbytte	0	21
Indbetaling investor vedrørende tidligere år	12.064	79
Overført af årets resultat	<u>-19.451</u>	<u>-211</u>
	<u><b>-3.117.274</b></u>	<u><b>-3.109</b></u>
8 <b><u>Anden gæld</u></b>		
Gæld til investorer	777.373	777
Revisor	5.200	8
Andre skyldige omkostninger	<u>7.779</u>	<u>9</u>
	<u><b>790.352</b></u>	<u><b>794</b></u>

### 9 **Finansielle instrumenter**

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 2017 og selskabet er således bundet af denne swap, der ikke længere sikrer en rente. Renteswappens hovedstol udgør nom. t.eur. 3.875. Renteswappen udløbet 31. marts 2021. Renteswappens dagsværdi pr. 31. december 2018 udgør eur 43.240, der er indregnet under kortfristet gæld (kreditinstitutter).



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-348778232149

IP: 87.55.xxx.xxx

2019-05-31 07:37:37Z

NEM ID 

## Hans Jørgen Harutyunyan-Bønsager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-564688173881

IP: 195.189.xxx.xxx

2019-05-31 12:31:07Z

NEM ID 

## Morten Kristiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35989315-RID:51779333

IP: 193.89.xxx.xxx

2019-05-31 12:32:22Z

NEM ID 

## Per Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-348778232149

IP: 87.55.xxx.xxx

2019-05-31 12:51:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 51QLB-1DLFQ-HSAFO-OVG6E-DQPXD-YOJ8H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>