

**K/S PI 5**  
Fjordbakken 11, 4700 Næstved

**CVR-nr. 29 78 50 31**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2021.

---

**Per Andersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S PI 5.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 4. maj 2021

### **Bestyrelse**

Hans Jørgen Bønsager

Per Andersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

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

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S PI 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby Sj., den 4. maj 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Skovbjerg Kristiansen

statsautoriseret revisor  
mne31448

## 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 - 31. december  
15. regnskabsår

**Bestyrelse**

Hans Jørgen Bønsager  
Per Andersen

**Komplementar**

ApS Komplementarselskabet PI 5

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søndergade 7  
4130 Viby Sj.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje kapitalandele i virksomhed, der som hovedaktivitet har udljening af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter i forhold til 2019.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S PI 5 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Reserve for sikringstransaktioner**

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

#### **Gældsforpligtelser**

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

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u> EUR	<u>2019</u> EUR
<b>Bruttotab</b>	<b>-10.285</b>	<b>-10.596</b>
3 Andre finansielle indtægter	55.122	50.025
4 Øvrige finansielle omkostninger	-23.667	-30.893
<b>Årets resultat</b>	<b>21.170</b>	<b>8.536</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	21.170	8.536
<b>Disponeret i alt</b>	<b>21.170</b>	<b>8.536</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>10.717</u>	<u>10.717</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.717</u>	<u>10.717</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.717</u></b>	<b><u>10.717</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>436.396</u>	<u>396.596</u>
	Værdipapirer i alt	<u>436.396</u>	<u>396.596</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>8.226</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>436.396</u></b>	<b><u>404.822</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>447.113</u></b>	<b><u>415.539</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.520.000	2.520.000
Reserve for sikringstransaktioner	0	26.624
Overført resultat	-3.056.618	-3.121.975
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-536.618</b>	<b>-575.351</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	64.198	74.010
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.871	6.003
Gæld til tilknyttede virksomheder	136.288	133.504
Anden gæld	777.374	777.373
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	983.731	990.890
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>983.731</b>	<b>990.890</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>447.113</b>	<b>415.539</b>

**1 Usikkerhed om going concern**

**7 Finansielle risici**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital EUR</b>	<b>Overført resultat EUR</b>	<b>I alt EUR</b>
Egenkapital 1. januar 2020	2.520.000	-3.095.351	-575.351
Årets overførte overskud eller underskud	0	21.170	21.170
Indbetaling investor vedrørende tidligere år	0	17.563	17.563
	<b>2.520.000</b>	<b>-3.056.618</b>	<b>-536.618</b>

## Noter

---

	2020 EUR	2019 EUR	
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>			
Egenkapitalen er negativ med EUR 536.618.			
Investorerne har trådt tilbage for øvrige kreditorer således selskabet kan fortsætte aktiviteterne.			
<b>2. Administrationsomkostninger</b>			
Porto og gebyrer	729	1.024	
Revisorhonorar	6.284	5.587	
Konsulenthonorar	3.272	3.985	
	<b>10.285</b>	<b>10.596</b>	
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	1	0	
Indtægter andre værdipapirer og kapitalandele	39.800	33.408	
Regulering renteswap	15.321	16.617	
	<b>55.122</b>	<b>50.025</b>	
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	23.667	30.893	
	<b>23.667</b>	<b>30.893</b>	
<b>5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>			
<b>Kategori</b>	<b>Rentefod</b>	<b>Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret EUR</b>	<b>Tilgodehavende i alt 31. december 2020 EUR</b>
Virksomhedsdeltagere	0	0	10.717

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 384.094.

**Noter**

	31/12 2020 EUR	31/12 2019 EUR
	31/12 2020 EUR	31/12 2019 EUR
<b>6. Den hertil svarende stamkapital udgør</b>		
12.600 kommanditanparter á DKK 1.500	2.520.000	2.520.000
	<b>2.520.000</b>	<b>2.520.000</b>

Af den opkrævede stamkapital mangler én investor fortsat at indbetale EUR 97.322, som indgå i tilgodehavendet på EUR 384.094 jf. note 4.

**7. Finansielle risici****Renterisici**

Selskabet har indgået renteswap med modparten Spar Nord med henblik på at sikre renten på selskabets variabelt forrentede Euro lån. Lånet er dog indfriet i regnskabsåret 2017 og selskabet er således bundet af denne renteswap, der ikke længere sikrer en rente. Renteswappens hovedstol udgør nom. t.eur. 3.875. Renteswappen udløber 31. marts 2021. Renteswappens dagsværdi pr. 31. december 2020 udgør eur 11.302, der er indregnet under kortfristet gæld (pengeinstitutter).