

K/S PI 5
Fjordbakken 11, 4700 Næstved

CVR-nr. 29 78 50 31

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2020.

Per Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 12. maj 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 12. maj 2020

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
14. 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 2018.

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

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> EUR	<u>2018</u> EUR
Bruttotab	-10.596	-19.653
3 Andre finansielle indtægter	50.025	37.872
4 Øvrige finansielle omkostninger	-30.893	-37.670
Resultat før skat	8.536	-19.451
Årets resultat	8.536	-19.451
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	8.536	0
Disponeret fra overført resultat	0	-19.451
Disponeret i alt	8.536	-19.451

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Anlægsaktiver			
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>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.717</u>	<u>10.717</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>396.596</u>	<u>363.188</u>
	Værdipapirer i alt	<u>396.596</u>	<u>363.188</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.226</u>	<u>2.586</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>404.822</u>	<u>365.774</u>
	Aktiver i alt	<u>415.539</u>	<u>376.491</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	2.520.000	2.520.000
7	Overført resultat	-3.095.351	-3.117.274
	Egenkapital i alt	-575.351	-597.274
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	74.010	54.859
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.003	12.979
	Gæld til tilknyttede virksomheder	133.504	128.553
	Anden gæld	777.373	777.374
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	990.890	973.765
	Gældsforpligtelser i alt	990.890	973.765
	Passiver i alt	415.539	376.491

1 Usikkerhed om going concern

8 Finansielle risici

Noter

	2019 EUR	2018 EUR	
1. Usikkerhed om going concern			
Egenkapitalen er negativ med EUR 575.351.			
Investorerne har trådt tilbage for øvrige kreditorer således selskabet kan fortsætte aktiviteterne.			
2. Administrationsomkostninger			
Porto og gebyrer	1.024	1.052	
Revisorhonorar	5.587	8.539	
Konsulenthonorar	3.985	9.306	
Rejseomkostninger	0	756	
	10.596	19.653	
3. Andre finansielle indtægter			
Indtægter andre værdipapirer og kapitalandele	33.408	28.990	
Regulering renteswap	16.617	8.882	
	50.025	37.872	
4. Øvrige finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	30.893	37.670	
	30.893	37.670	
5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret EUR	Tilgodehavende i alt 31. december 2019 EUR
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 401.657.

Noter

	31/12 2019 EUR	31/12 2018 EUR
	31/12 2019 EUR	31/12 2018 EUR
6. Den hertil svarende stamkapital udgør		
12.600 kommanditanparter á DKK 1.500	2.520.000	2.520.000
	2.520.000	2.520.000

Af den opkrævede stamkapital mangler én investor fortsat at indbetale EUR 97.322, som indgå i tilgodehavendet på EUR 401.657 jf. note 4.

7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	-3.117.274	-3.109.887
Årets overførte overskud eller underskud	8.536	-19.451
Indbetaling investor vedrørende tidligere år	13.387	12.064
	-3.095.351	-3.117.274

8. 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 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 udløber 31. marts 2021. Renteswappens dagsværdi pr. 31. december 2019 udgør eur 26.624, der er indregnet under kortfristet gæld (pengeinstitutter).