

## **Pike Invest ApS**

**Friis Hansens Vej 5**

**7100 Vejle**

**CVR-nummer 38 65 38 22**

## **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. juni 2024

---

Torben Klitbo  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 11       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Pike Invest ApS  
Friis Hansens Vej 5  
7100 Vejle

Hjemstedskommune: Vejle  
CVR-nummer: 38 65 38 22  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Direktion

Torben Klitbo

### Revisor

Dansk Revision Århus  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Pike Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, 9. juni 2024

**Direktionen:**

Torben Klitbo

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Pike Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pike Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Åbyhøj, 9. juni 2024

### Dansk Revision Århus

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 26717671

Søren Aarup Iversen  
statsautoriseret revisor  
mne18617

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed og investering i fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normalt driftsaktiviteter.

Selskabets ledelse har lavet en revurdering omkring afskrivningsperioden for nøglepenge. Det er ledelsens vurdering, at en afskrivningsperiode på 10 år er mere retvisende. Ud over ovenstående forhold har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

| Note                                     | Resultatopgørelse                      | 2023<br>DKK    | 2022<br>1.000 DKK |
|--|--|----------------|-------------------|
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |  |                |                   |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>194.962</b> | <b>217</b>        |
|  | Afskrivninger, anlægsaktiver           | -71.111        | -160              |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>123.851</b> | <b>57</b>         |
|  | Finansielle indtægter                  | 0              | 0                 |
|  | Finansielle omkostninger               | -973           | 0                 |
|  | <b>Resultat før skat</b>               | <b>122.878</b> | <b>57</b>         |
|  | Skat af årets resultat                 | 0              | 0                 |
|  | <b>Årets resultat</b>                  | <b>122.878</b> | <b>57</b>         |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                |                   |
|  | Overført resultat                      | 122.878        | 57                |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>       | <b>122.878</b> | <b>57</b>         |
| 1  | Antal beskæftigede                     |                |                   |

| Note                            | Balance                           | 2023<br>DKK    | 2022<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                                   |                |                   |
|                                 | Færdiggjorte udviklingsprojekter  | 0              | 0                 |
|                                 | Nøglepenge                        | 568.889        | 640               |
|                                 | <b>Immaterielle anlægsaktiver</b> | <b>568.889</b> | <b>640</b>        |
|                                 | Deposita                          | 205.654        | 202               |
|                                 | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>  | <b>205.654</b> | <b>202</b>        |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>        | <b>774.543</b> | <b>842</b>        |
|                                 | Andre tilgodehavender             | 1.001          | 1                 |
|                                 | Periodeafgrænsningsposter         | 0              | 139               |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>            | <b>1.001</b>   | <b>140</b>        |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>       | <b>207.786</b> | <b>211</b>        |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>    | <b>208.787</b> | <b>351</b>        |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>              | <b>983.329</b> | <b>1.193</b>      |



| Note                             | Balance                                  | 2023<br>DKK    | 2022<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|--|----------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |  |                |                   |
|                                  | Virksomhedskapital                       | 400.000        | 400               |
|                                  | Overført resultat                        | -241.496       | -364              |
|                                  | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>158.504</b> | <b>36</b>         |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.750         | 197               |
|                                  | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 379.768        | 460               |
|                                  | Anden gæld                               | 424.306        | 500               |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>824.825</b> | <b>1.158</b>      |
|                                  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>824.825</b> | <b>1.158</b>      |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>983.329</b> | <b>1.193</b>      |
| 2                                | Eventualforpligtelser                    |                |                   |
| 3                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                |                   |

## Egenkapitaloppgørelse

---

| Egenkapital                       | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december |   |                                   |                    |
| Saldo primo                       | 400                                       | -364                              | 36                 |
| Årets resultat                    | 0   | 123                               | 123                |
| <b>Egenkapital ultimo</b>         | <b>400</b>                                | <b>-241</b>                       | <b>159</b>         |

| Noter | 2023 | 2022      |
|-------|------|-----------|
|       | DKK  | 1.000 DKK |

---

**1 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

**2 Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig leje på tkr. 425. Lejemålet kan tidligst fraflyttes 31. maj 2028. Den samlede huslejeforpligtelse i uopsigelighedsperioden udgør ca. tkr. 1.879.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Fooding Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har vurderet, at det vil være mere retvisende at afskrive nøglepenge over 10 år i stedet for 5 år som hidtil, da der er indgået en lejeaftale med en forlænget løbetid.

Ændringen af det regnskabsmæssige skøn har bevirket at de årlige afskrivninger på nøglepenge er reduceret fra tkr. 160 til tkr. 71, hvorfor den afledte resultateffekt udgør en resultatforbedring før skat på tkr. 89. Samtidigt er aktiverne tilsvarende tkr. 89 større, ligesom egenkapitalen er forbedret med tkr. 89.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

---

er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Udviklingsprojekter 5 år

Udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte eller indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter og som opfylder kriterierne for indregning. Udviklingsomkostninger måles til kostpris. Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over brugstiden.

Afskrivninger vedrørende udviklingsomkostninger er baseret på den forventede brugstid og de kontraktligt fastsatte rettighedsperioder. Udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen er indregnet i resultatopgørelsen.

Et beløb svarende til de indregnede udviklingsomkostninger bindes fremover på en særlige reserve under egenkapitalen benævnt "Reserve for udviklingsomkostninger". Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Hvis de indregnede udviklingsomkostninger sælges eller på anden måde udgår af virksomhedens

## Anvendt regnskabspraksis

---

drift, opløses eller reduceres reserven. Dette sker ved overførsel af reserve for udviklingsomkostninger til egenkapitalens frie reserver. Hvis de indregnede udviklingsomkostninger nedskrives, skal en del af reserven for udviklingsomkostninger tilbageføres. Den del, der skal tilbageføres, svarer til nedskrivningen af udviklingsomkostningerne. Hvis en nedskrivning af udviklingsomkostningerne efterfølgende tilbageføres, skal reserven for udviklingsomkostninger reetableres. Reserven for udviklingsomkostninger skal også reduceres med foretagne afskrivninger. Herved vil egenkapitalreserven svare til det beløb, som er indregnet i balancen som udviklingsomkostninger.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter nøglepenge.

Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år, man kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede lokationer med en stærk og velbeliggende position og en langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Reserve for udviklingsomkostninger

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# PENNEO

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

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

## Torben Klitbo

### Ledelse og dirigent

Serienummer: aea74169-a3f4-4ef3-88b2-c4b5679252bb

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-06-11 05:36:54 UTC



## Søren Aarup Iversen

### DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 26717671

Statsautoriseret revisor

Serienummer: b35c9533-9ff8-4db9-841d-4e5f2c06dd8c

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-11 05:44:01 UTC



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/validator**