



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**P.I. INVEST RISSKOV APS**

**C/O FREDE ANDERSEN HOLDING A/S, SINDALSVEJ 15, 8240 RISSKOV**

**ÅRSRAPPORT**

**30. SEPTEMBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. februar 2019

---

Jørgen Kjær

**CVR-NR. 38 99 94 27**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 30. september 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	P.I. Invest Risskov ApS c/o Frede Andersen Holding A/S, Sindalsvej 15 8240 Risskov  CVR-nr.: 38 99 94 27 Stiftet: 30. september 2017 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 30. september 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Philip Frede Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30. september 2017 - 30. september 2018 for P.I. Invest Risskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. september 2017 - 30. september 2018.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. februar 2019

Direktion:

---

Philip Frede Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejerne i P.I. Invest Risskov ApS*

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P.I. Invest Risskov ApS for regnskabsåret 30. september 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. september 2017 - 30. september 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 forpligtelser 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 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 sådan 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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. Herudover:

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

### 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.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i 2017/18 faktureret ydelser med tillæg af moms uden at være momsregistreret, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Selskabet har efterfølgende berigtiget den manglende registrering og indberetning.

Aarhus, den 6. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32168

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter erhvervsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er stiftet 30. september 2017 og har i forsættelsen heraf overtaget en erhvervsejendom i Risskov. Ejendommen er overtaget nystandsatt og fuldt udlejet.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 30. SEPTEMBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>225.324</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-82.605
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>142.719</b>
Skat af årets resultat.....	1	-31.398
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>111.321</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		111.321
<b>I ALT</b> .....		<b>111.321</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		5.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>5.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.100.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		9.000
Tilgodehavender.....		9.000
Likvide beholdninger.....		367.394
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>376.394</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.476.394</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		100.000
Overført resultat.....		111.321
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>211.321</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		31.398
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>31.398</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.668.407
Banklån.....		428.764
Deposita.....		128.081
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.225.252</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	171.410
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.800
Anden gæld.....		1.735.591
Periodeafgrænsningsposter.....		76.622
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.008.423</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.233.675</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.476.394</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>5</b>	
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>6</b>	

## NOTER

	2017/18 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	31.398	
	<b>31.398</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Tilgang.....	5.100.000	
Kostpris 30. september 2018.....	5.100.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>	<b>5.100.000</b>	

Investeringsejendommen er beliggende i Risskov og består af 1 erhvervsejendom. Ejendommen er udlejet til 1 lejer. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftafkast og et fastsat afkastkrav.

Ved beregning af dagsværdi er der taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på ejendommen i niveau 205 - 255 tkr., og et afkast på 5 %. Afkastkravet på 5 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Risskov.

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	3
Egenkapital 30. september 2017.....	100.000	0	100.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		111.321	111.321	
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>	<b>100.000</b>	<b>111.321</b>	<b>211.321</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	30/9 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	2.790.779	122.372	2.079.506	
Banklån.....	0	477.802	49.037	217.306	
Deposita.....	0	128.081	0	128.081	
	<b>0</b>	<b>3.396.662</b>	<b>171.409</b>	<b>2.424.893</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er tinglyst realkreditpantebreve for 2.943 tkr. Pant er givet i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 5.100 tkr.

5

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

6

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.I. Invest Risskov ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger til ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.