



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

1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. februar 2020

Jørgen Kjær

CVR-NR. 38 99 94 27

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Philip Frede Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. december 2019

Direktion:

Philip Frede Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i P.I. Invest Risskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P.I. Invest Risskov ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Aarhus, den 20. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 72 tkr. og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 284 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		180.665	225.324
Andre finansielle omkostninger.....		-79.718	-82.605
RESULTAT FØR SKAT		100.947	142.719
Skat af årets resultat.....	1	-22.209	-31.398
ÅRETS RESULTAT		78.738	111.321
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		78.738	111.321
I ALT		78.738	111.321

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		5.100.000	5.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.100.000	5.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.100.000	5.100.000
Andre tilgodehavender.....		15.518	0
Periodeafgrænsningsposter.....		8.216	9.000
Tilgodehavender.....		23.734	9.000
Likvide beholdninger.....		138.912	367.394
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		162.646	376.394
AKTIVER.....		5.262.646	5.476.394

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		190.059	111.321
EGENKAPITAL.....	3	290.059	211.321
Hensættelse til udskudt skat.....		53.607	31.398
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		53.607	31.398
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.539.934	2.668.407
Banklån.....		375.278	428.764
Deposita.....		131.264	128.081
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.046.476	3.225.252
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	173.859	171.409
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	24.800
Anden gæld.....		1.686.645	1.735.592
Periodeafgrænsningsposter.....		0	76.622
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.872.504	2.008.423
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.918.980	5.233.675
PASSIVER.....		5.262.646	5.476.394
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	22.209	31.398	
	22.209	31.398	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. oktober 2018.....		5.100.000	2
Kostpris 30. september 2019.....		5.100.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		5.100.000	

Investeringsejendommen er beliggende i Risskov og består af 1 erhvervsejendom. Ejendommen er udlejet 100% 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	Note
Egenkapital 1. oktober 2018.....	100.000	111.321	211.321	3
Forslag til resultatdisponering.....		78.738	78.738	
Egenkapital 30. september 2019.....	100.000	190.059	290.059	

Langfristede gældsforpligtelser

	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	Note
Gæld til realkreditinstitutter...	2.663.183	123.249	1.952.072	2.790.779	122.372	4
Banklån.....	425.888	50.610	163.857	477.801	49.037	
Deposita.....	131.264	0	131.264	128.081	0	
	3.220.335	173.859	2.247.193	3.396.661	171.409	

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 2019 udgør 5.100 tkr.

5

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Personaleomkostninger			6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.I. Invest Risskov ApS for 2018/19 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 proventuet 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.