



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. november 2022

---

Torben Larsen

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**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 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Philip Frede Andersen
<b>Revisor</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 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 17. november 2022

Direktion:

---

Philip Frede Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i P.I. Invest Risskov ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for P.I. Invest Risskov ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 17. november 2022

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 investeringsejendomme.

### **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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>283.763</b>	<b>542.886</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	144.175
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>483.763</b>	<b>687.061</b>
Andre finansielle indtægter.....		12.633	15.764
Andre finansielle omkostninger.....		-279.876	-228.437
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>216.520</b>	<b>474.388</b>
Skat af årets resultat.....	1	-47.647	-106.022
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>168.873</b>	<b>368.366</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		168.873	368.366
<b>I ALT</b> .....		<b>168.873</b>	<b>368.366</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		17.150.000	16.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>17.150.000</b>	<b>16.950.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.278.284	28.284
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.278.284</b>	<b>28.284</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.428.284</b>	<b>16.978.284</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		3.614.269	640.000
Andre tilgodehavender.....		0	2.900
Periodeafgrænsningsposter.....		25.743	25.249
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.640.012</b>	<b>668.149</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>17.742</b>	<b>91.591</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.657.754</b>	<b>759.740</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>23.086.038</b>	<b>17.738.024</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		875.030	706.158
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>975.030</b>	<b>806.158</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		240.074	192.427
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>240.074</b>	<b>192.427</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.056.989	9.342.029
Banklån.....		217.726	271.692
Deposita.....		346.888	278.574
Selskabsskat.....		0	6.732
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>9.621.603</b>	<b>9.899.027</b>
Gædl til realkreditinstitutter.....		288.550	336.830
Gæld til pengeinstitutter.....		53.000	52.164
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.638	28.479
Anden gæld.....		11.877.143	6.422.939
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.249.331</b>	<b>6.840.412</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>21.870.934</b>	<b>16.739.439</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>23.086.038</b>	<b>17.738.024</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	100.000	706.157	806.157
Forslag til resultatdisponering.....		168.873	168.873
<b>Egenkapital 30. september 2022.....</b>	<b>100.000</b>	<b>875.030</b>	<b>975.030</b>

## NOTER

	2021/22	2020/21	Note
	kr.	kr.	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	6.732	
Regulering af udskudt skat.....	47.647	99.290	
	<b>47.647</b>	<b>106.022</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2021.....		16.785.825	
<b>Kostpris 30. september 2022.....</b>		<b>16.785.825</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2021.....		164.175	
Årets opskrivninger .....		200.000	
<b>Opskrivninger 30. september 2022.....</b>		<b>364.175</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....		0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....</b>		<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>		<b>17.150.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Ejendomme
Dagsværdi 30. september 2022.....	17.150.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	200.000

Den ene investeringsejendom er beliggende i Risskov og består af 1 erhvervsvejendom. 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 på 269 tkr., og et afkastkrav på 5 %. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Risskov.

Ved en ændring i afkastkravet med 0,5 % vil dagsværdien af ejendommen udgøre 4.890 tkr.

Ved en ændring i afkastkravet med -0,5 % vil dagsværdien af ejendommen udgøre 5.980 tkr.

Den anden udlejningsejendom er beliggende på Trøjborg, Aarhus og består af 1 erhvervslejemål samt 4 boliger. Ejendommen er udlejet 100 %. Udlejningsejendommenes 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 på 383 tkr., og et afkast på 3,25 %.

Ved en ændring i afkastkravet med 0,25 % vil dagsværdien af ejendommen udgøre 10.930 tkr.

Ved en ændring i afkastkravet med -0,25 % vil dagsværdien af ejendommen udgøre 12.750 tkr.

#### Finansielle anlægsaktiver

3

	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. oktober 2021.....	28.284
Tilgang.....	2.250.000
Kostpris 30. september 2022.....	2.278.284
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>	<b>2.278.284</b>

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.345.539	288.550	7.854.469	9.678.859
Banklån.....	270.726	53.000	0	323.856
Deposita.....	346.888	0	0	278.574
Selskabsskat.....	0	0	0	6.732
	<b>9.963.153</b>	<b>341.550</b>	<b>7.854.469</b>	<b>10.288.021</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er tinglyst realkreditpantebreve for 2.943 tkr. og skadeløsesbrev på 800 tkr. Pant er givet i grunde og bygninger på Sindalsvej 17, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 5.380 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er tinglyst realkreditpantebreve for 7.544 tkr. Pant er givet i grunde og bygninger på Peder Skrams Gade 39, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 11.770 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.I. Invest Risskov ApS for 2021/22 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

### Huslejeindtægter

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

### Direkte omkostninger

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.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associeredes virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.