



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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. december 2021

---

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 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	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: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
<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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 15. december 2021

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 2020 - 30. september 2021 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, 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 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 15. december 2021

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>542.886</b>	<b>253.266</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		144.175	20.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>687.061</b>	<b>273.266</b>
Andre finansielle indtægter.....		15.764	6.728
Andre finansielle omkostninger.....		-228.437	-92.730
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>474.388</b>	<b>187.264</b>
Skat af årets resultat.....	1	-106.022	-39.530
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>368.366</b>	<b>147.734</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		368.366	147.734
<b>I ALT</b> .....		<b>368.366</b>	<b>147.734</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		16.950.000	16.770.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>16.950.000</b>	<b>16.770.000</b>
Andre værdipapirer.....		28.284	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>28.284</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.978.284</b>	<b>16.770.000</b>
Andre tilgodehavender.....		642.900	8.566
Periodeafgrænsningsposter.....		25.249	2.923
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>668.149</b>	<b>11.489</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>91.591</b>	<b>68.501</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>759.740</b>	<b>79.990</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.738.024</b>	<b>16.849.990</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		706.158	337.792
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>806.158</b>	<b>437.792</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		192.427	93.137
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>192.427</b>	<b>93.137</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.342.029	9.712.159
Banklån.....		271.692	323.985
Deposita.....		278.574	133.750
Selskabsskat.....		6.732	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>9.899.027</b>	<b>10.169.894</b>
Gædl til realkreditinstitutter.....		336.830	328.319
Gæld til pengeinstitutter.....		52.164	51.539
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.479	13.000
Anden gæld.....		6.422.939	5.756.309
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.840.412</b>	<b>6.149.167</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.739.439</b>	<b>16.319.061</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.738.024</b>	<b>16.849.990</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	100.000	337.792	437.792
Forslag til resultatdisponering.....		368.366	368.366
<b>Egenkapital 30. september 2021.....</b>	<b>100.000</b>	<b>706.158</b>	<b>806.158</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.732	0	
Regulering af udskudt skat.....	99.290	39.530	
	<b>106.022</b>	<b>39.530</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. oktober 2020.....		16.750.000	
Tilgang.....		35.825	
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>		<b>16.785.825</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2020.....		20.000	
Årets opskrivninger .....		144.175	
<b>Opskrivninger 30. september 2021.....</b>		<b>164.175</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020.....		0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....</b>		<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>		<b>16.950.000</b>	

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

	Ejendomme
Dagsværdi 30. september 2021.....	16.950.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	144.175

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 driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Ved beregning af dagsværdi er der taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på ejendommen på 257 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 4.673 tkr.

Ved en ændring i afkastkravet med -0,5 % vil dagsværdien af ejendommen udgøre 5.711 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 driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Ved beregning af dagsværdi er der taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på ejendommen på 384 tkr., og et afkast på 3,25 %.

Ved en ændring i afkastkravet med 0,25 % vil dagsværdien af ejendommen udgøre 10.966 tkr.

Ved en ændring i afkastkravet med -0,25 % vil dagsværdien af ejendommen udgøre 12.794 tkr.

## NOTER

						Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>						<b>3</b>
				Andre		
				værdipapirer		
Tilgang .....				28.284		
Kostpris 30. september 2021.....				28.284		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>				<b>28.284</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>4</b>
	30/9 2021		Afdrag	Restgæld	30/9 2020	
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.678.859	336.830	8.002.085	10.040.478		
Banklån.....	323.856	52.164	0	375.524		
Deposita.....	278.574	0	0	133.750		
Selskabsskat.....	6.732	0	0	0		
	<b>10.288.021</b>	<b>388.994</b>	<b>8.002.085</b>	<b>10.549.752</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er tinglyst realkreditpantebreve for 2.943 tkr. Pant er givet i grunde og bygninger på Sindalsvej 17, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 5.140 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 2021 udgør 11.810 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.I. Invest Risskov ApS for 2020/21 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.

### 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.

### Finansielle anlægsaktiver

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatter.

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.