



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 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. december 2023

Torben Larsen

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 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

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 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 14. december 2023

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 2022 - 30. september 2023 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 14. december 2023

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		102.359	283.763
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		426.569	200.000
DRIFTSRESULTAT		528.928	483.763
Andre finansielle indtægter.....		61.934	14.675
Andre finansielle omkostninger.....		-589.922	-281.918
RESULTAT FØR SKAT		940	216.520
Skat af årets resultat.....	1	-207	-47.647
ÅRETS RESULTAT		733	168.873
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		733	168.873
I ALT		733	168.873

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		17.750.000	17.150.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	17.750.000	17.150.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		5.228.159	2.278.284
Finansielle anlægsaktiver.....	3	5.228.159	2.278.284
ANLÆGSAKTIVER.....		22.978.159	19.428.284
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		475	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.886.104	3.614.269
Andre tilgodehavender.....		7.428	0
Periodeafgrænsningsposter.....		14.662	25.743
Tilgodehavender.....		1.908.669	3.640.012
Likvide beholdninger.....		11.194	17.742
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.919.863	3.657.754
AKTIVER.....		24.898.022	23.086.038
PASSIVER			
Anpartskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		875.763	875.030
EGENKAPITAL.....		975.763	975.030
Hensættelse til udskudt skat.....		240.281	240.074
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		240.281	240.074
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.814.962	9.056.989
Gæld til pengeinstitutter.....		175.255	217.726
Deposita.....		334.717	346.888
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	9.324.934	9.621.603
Gæld til realkreditinstitutter.....		257.117	288.550
Gæld til pengeinstitutter.....		47.839	53.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		148.378	30.638
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		13.868.248	11.813.493
Anden gæld.....		35.462	63.650
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.357.044	12.249.331
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.681.978	21.870.934
PASSIVER.....		24.898.022	23.086.038
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	100.000	875.030	975.030
Forslag til resultatdisponering.....		733	733
Egenkapital 30. september 2023.....	100.000	875.763	975.763

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	207	47.647	
	207	47.647	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		16.785.825	
Tilgang.....		173.431	
Kostpris 30. september 2023.....		16.959.256	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		364.175	
Årets værdireguleringer.....		426.569	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....		790.744	
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		 17.750.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Ejendomme	
Dagsværdi 30. september 2023.....		17.750.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		426.569	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
2
Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi:

Investerings ejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Risskov og Trøjborg (Aarhus).

Ejendommens dagsværdi er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommen i Risskov består af 1 erhvervslejemål. Ved beregning af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 5,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Driftsafkastet vurderes at udgøre 297 tkr. pr. år, hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 783 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 66 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ejendommen på Trøjborg, Aarhus, består af 6 lejemål, hvoraf 4 udlejes til bolig og 2 udlejes til erhverv. Ved beregning af ejendommens dagsværdi er anvendt et vægtet afkastkrav på 4,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Driftsafkastet vurderes at udgøre 477 tkr. pr. år, hvilket bygger på en gennemsnitlig årlig leje pr. kvadratmeter på 1.531 kr. for boliglejemål og 1.735 kr. for erhvervslejemål, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 104 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien. En ændring af afkastkravene på +/- 0,25 procentpoint vil betyde en ændring i ejendommens dagsværdi på hhv. -971 tkr. og +1.092 tkr.

Finansielle anlægsaktiver
3

	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. oktober 2022.....	2.278.284
Tilgang.....	2.949.875
Kostpris 30. september 2023.....	5.228.159
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	5.228.159

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	30/9 2023	Afdrag	Restgæld	30/9 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.072.079	257.117	7.709.310	9.345.539	4
Gæld til pengeinstitutter.....	223.094	47.839	0	270.726	
Deposita.....	334.717	0	0	346.888	
	9.629.890	304.956	7.709.310	9.963.153	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 9.072 tkr., har virksomheden deponeret realkreditpantebreve på nominelt 10.487 tkr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 17.750 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 223 tkr., har virksomheden deponeret skadeløsbrev på nominelt 800 tkr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 5.950 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.I. Invest Risskov ApS for 2022/23 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. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme samt administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele af associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris 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.

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.

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 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.