



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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. december 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 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

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 2019 - 30. september 2020
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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 2020

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 2019 - 30. september 2020 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 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 2020

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 2019/20 udviser et overskud på 138 tkr. og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 428 tkr.

Selskabets har investeret i ejendommen Peder Skrams Gade 39 beliggende i Trøjborg, Aarhus

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		253.266	180.665
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		20.000	0
DRIFTSRESULTAT		273.266	180.665
Andre finansielle indtægter.....		6.728	5.138
Andre finansielle omkostninger.....		-92.730	-84.856
RESULTAT FØR SKAT		187.264	100.947
Skat af årets resultat.....	2	-39.530	-22.209
ÅRETS RESULTAT		147.734	78.738
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		147.734	78.738
I ALT		147.734	78.738

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		16.770.000	5.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	16.770.000	5.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		16.770.000	5.100.000
Andre tilgodehavender.....		8.566	15.518
Periodeafgrænsningsposter.....		2.923	8.216
Tilgodehavender.....		11.489	23.734
Likvide beholdninger.....		68.501	138.912
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		79.990	162.646
AKTIVER.....		16.849.990	5.262.646
PASSIVER			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		337.792	190.059
EGENKAPITAL.....	4	437.792	290.059
Hensættelse til udskudt skat.....		93.137	53.607
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		93.137	53.607
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.712.159	2.539.934
Banklån.....		323.985	375.278
Deposita.....		133.750	131.264
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.169.894	3.046.476
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	379.858	173.859
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.000	12.000
Anden gæld.....	6	5.756.309	1.686.645
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.149.167	1.872.504
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.319.061	4.918.980
PASSIVER.....		16.849.990	5.262.646
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)			
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	39.530	22.209	
	39.530	22.209	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2019.....		5.100.000	
Tilgang.....		11.650.000	
Kostpris 30. september 2020.....		16.750.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2019.....		0	
Årets værdireguleringer.....		20.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....		20.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		16.770.000	

Den ene investeringsejendom er beliggende i Risskov og består af 1 erhvervsvejendom. Ejendommen er udlejet 100% til 1 lejer. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og et fastsat afkastkrav.

Ved beregning af dagsværdi er der taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på ejendommen i niveau 250- 255 tkr., og et afkast på 5 %. Afkastkravet på 5 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Risskov.

Ved en ændring i afkastkravet med 0,5 % vil dagsværdien af ejendommen udgøre 4.597 tkr. Ved en ændring i afkastkravet med -0,5 % vil dagsværdien af ejendommen udgøre 5.618 tkr.

Den anden udlejningsejendom er beliggende på Trøjborg, Aarhus og består af 1 erhvervslejemål samt 4 boliger. Ejendommen er udlejet 100 %. Udlejningsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og et fastsat afkastkrav.

Ved beregning af dagsværdi er der taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på ejendommen i niveau 375- 385 tkr., og et afkast på 3,25 %. Den indregnede værdi er identisk med handelsværdi i 2020.

Ved en ændring i afkastkravet med 0,25 % vil dagsværdien af ejendommen udgøre 10.880 tkr. Ved en ændring i afkastkravet med -0,25 % vil dagsværdien af ejendommen udgøre 12.694 tkr.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
			Selskabs-	Overført		
			kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2019.....			100.000	190.058	290.058	
Forslag til resultatdisponering.....				147.734	147.734	
Egenkapital 30. september 2020.....			100.000	337.792	437.792	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/9 2020	Afdrag	Restgæld	30/9 2019	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	10.040.478	328.319	1.952.072	2.663.183	123.249	
Banklån.....	375.524	51.539	103.892	425.888	50.610	
Deposita.....	133.750	0	133.750	131.264	0	
	10.549.752	379.858	2.189.714	3.220.335	173.859	
 Anden gæld						6
Anden gæld på 5.756 t.kr. består af gæld til koncernforbundet selskab.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
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 2020 udgør 5.110 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 2020 udgør 11.650 tkr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.I. Invest Risskov ApS for 2019/20 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.

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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.