

Pip Invest ApS

Søndergårdsvej 5, 7430

CVR-nr. 41 02 34 30

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2023

Dirigent:

.....
Lasse Rank Møller Jensen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Pip Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 3. maj 2023
Direktion:

.....
Jens Poulsen

.....
Lasse Rank Møller Jensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Pip Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pip Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 3. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor
mne8217

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Pip Invest ApS
Adresse, postnr., by	Søndergårdsvej 5, 7430
CVR-nr.	41 02 34 30
Stiftet	19. december 2019
Hjemstedskommune	Ikast/Brande Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jens Poulsen Lasse Rank Møller Jensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage projektudvikling, herunder ved køb, opførelse og salg af fast ejendom, samt at udøve investeringsvirksomhed, og dermed beslægtet aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 159.028 kr. mod et underskud på 256.996 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 185.554 kr.

Selskabet har tabt over halvdelen af aktiekapitalen og er derfor omfattet af reglerne i selskabslovens § 119 om kapitaltab. Selskabets direktion forventer at kunne reetablere kapitalen via egen indjætning i de kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste/bruttotab	652.747	-46.112
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	652.747	-46.112
3	Finansielle omkostninger	-448.865	-283.370
	Resultat før skat	203.882	-329.482
4	Skat af årets resultat	-44.854	72.486
	Årets resultat	159.028	-256.996
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	159.028	-256.996
		159.028	-256.996

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	20.384.592	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	70.000	17.796.377
		<u>20.454.592</u>	<u>17.796.377</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.454.592</u>	<u>17.796.377</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.750	0
	Udskudte skatteaktiver	58.886	103.740
		<u>60.636</u>	<u>103.740</u>
	Likvide beholdninger	<u>198.834</u>	<u>774.866</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>259.470</u>	<u>878.606</u>
	AKTIVER I ALT	<u>20.714.062</u>	<u>18.674.983</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	400.000	400.000
	Overført resultat	-214.446	-373.474
	Egenkapital i alt	<u>185.554</u>	<u>26.526</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.837.522	5.087.575
		<u>17.837.522</u>	<u>5.087.575</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	116.734	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.714	561.870
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.089.969	12.801.012
	Deposita	380.569	188.000
	Anden gæld	10.000	10.000
		<u>2.690.986</u>	<u>13.560.882</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.528.508</u>	<u>18.648.457</u>
	PASSIVER I ALT	<u>20.714.062</u>	<u>18.674.983</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	400.000	-116.478	283.522
Overført via resultatdisponering	0	-256.996	-256.996
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	-373.474	26.526
Overført via resultatdisponering	0	159.028	159.028
Egenkapital 31. december 2022	400.000	-214.446	185.554

Selskabet har tabt over halvdelen af aktiekapitalen og er derfor omfattet af reglerne i selskabslovens § 119 om kapitaltab. Selskabets direktion forventer at kunne reetablere kapitalen via egen indjætning i de kommende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pip Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022	2021
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	176.457	187.739
Renteomkostninger, Realkredit	120.699	30.561
Renter og gebyrer pengeinstitut	38.152	3.172
Garantiprovision, byggekredit	112.262	51.250
Amortiserede låneomkostninger	1.295	10.648
	<u>448.865</u>	<u>283.370</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	44.854	-72.486
	<u>44.854</u>	<u>-72.486</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2022	0	17.796.377	17.796.377
Tilgange	0	2.658.215	2.658.215
Overført	20.384.592	-20.384.592	0
Kostpris 31. december 2022	<u>20.384.592</u>	<u>70.000</u>	<u>20.454.592</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>20.384.592</u>	<u>70.000</u>	<u>20.454.592</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 17.425 t. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 18.224 t. kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 20.455 t. kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lasse Rank Møller Jensen

Direktion

På vegne af: Pip Invest ApS

Serienummer: CVR:41023430-RID:91683656

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-05-08 07:02:25 UTC

NEM ID 

Lasse Rank Møller Jensen

Dirigent

På vegne af: Pip Invest ApS

Serienummer: CVR:41023430-RID:91683656

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-05-08 07:02:25 UTC

NEM ID 

Jens Poulsen

Direktion

På vegne af: Pip Invest ApS

Serienummer: 71cfd271-b610-4ec2-b529-1a93f7c15eae

IP: 87.116.xxx.xxx

2023-05-08 07:41:39 UTC

Mit 

Niels Joergen Joergensen


Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267100715286

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-05-09 11:15:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KAGNS-WYXMMN-1K338-OW53X-YYQFH-8WBFLU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>