

# PK NR. 3 ApS

Slotsparken 10B, 8410 Rønde

CVR-nr. 26 71 28 15

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2023

Dirigent:



.....  
Søren Melgaard

## Indhold

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning  | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning  | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december                           | 5 |
| Resultatopgørelse  | 5 |
| Balance  | 6 |
| Egenkapitalopgørelse   | 7 |
| Noter  | 8 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for PK NR. 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 23. februar 2023

Direktion:



Søren Melgaard  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i PK NR. 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PK NR. 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisors 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 dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23. februar 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor  
mne24825

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | PK NR. 3 ApS  |
| Adresse, postnr., by | Slotsparken 10B, 8410 Rønde   |
| CVR-nr.              | 26 71 28 15   |
| Stiftet              | 1. juli 2002  |
| Hjemstedskommune     | Syddjurs  |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december  |
| Direktion            | Søren Melgaard, direktør  |
| Revisor              | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor investering, projektering, udvikling og handel med fast ejendom samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 466 t.kr. mod et overskud på 939 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 620 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### 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      |
|------|---|---------|-----------|
|      | <b>Bruttotab</b>                                | -56.659 | -24.814   |
| 2    | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme    | 631.628 | 1.322.241 |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>          | 574.969 | 1.297.427 |
| 3    | Finansielle omkostninger                        | -20.321 | -118.008  |
|      | <b>Resultat før skat</b>                        | 554.648 | 1.179.419 |
| 4    | Skat af årets resultat                          | -88.221 | -240.836  |
|      | <b>Årets resultat</b>                           | 466.427 | 938.583   |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |         |           |
|      | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 475.000 | 1.000.000 |
|      | Overført resultat                               | -8.573  | -61.417   |
|      |   | 466.427 | 938.583   |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2022             | 2021             |
|------|--|------------------|------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                                     |                  |                  |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                               |                  |                  |
| 5    | Materielle anlægsaktiver                           | 1.750.000        | 2.050.000        |
| 6    | Investeringsejendomme                              | 1.750.000        | 2.050.000        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                         | <b>1.750.000</b> | <b>2.050.000</b> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                           |                  |                  |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                             |                  |                  |
|      | Andre tilgodehavender                              | 100              | 18.849           |
|      |  | 100              | 18.849           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                     | <b>100</b>       | <b>18.849</b>    |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                               | <b>1.750.100</b> | <b>2.068.849</b> |
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                  |                  |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                  |                  |
|      | Selskabskapital                                    | 125.000          | 125.000          |
|      | Overført resultat                                  | 20.396           | 28.969           |
|      | Foreslået udbytte                                  | 475.000          | 1.000.000        |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>620.396</b>   | <b>1.153.969</b> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                  |                  |
|      | Udskudt skat                                       | 213.400          | 247.200          |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>213.400</b>   | <b>247.200</b>   |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                  |                  |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                  |                  |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 0                | 327.926          |
|      |  | 0                | 327.926          |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                  |                  |
|      | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 0                | 22.015           |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 52.350           | 10.000           |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 503.725          | 72.263           |
|      | Skyldig selskabsskat                               | 122.021          | 233.136          |
|      | Anden gæld   | 238.208          | 2.340            |
|      |  | 916.304          | 339.754          |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>916.304</b>   | <b>667.680</b>   |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <b>1.750.100</b> | <b>2.068.849</b> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Personaleomkostninger  
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                               | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt            |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021        | 125.000         | 90.386            | 500.000           | 715.386          |
| Overført via resultatdisponering  | 0               | -61.417           | 1.000.000         | 938.583          |
| Udloddet udbytte                  | 0               | 0                 | -500.000          | -500.000         |
| <b>Egenkapital 1. januar 2022</b> | <b>125.000</b>  | <b>28.969</b>     | <b>1.000.000</b>  | <b>1.153.969</b> |
| Overført via resultatdisponering  | 0               | -8.573            | 475.000           | 466.427          |
| Udloddet udbytte                  | 0               | 0                 | -1.000.000        | -1.000.000       |
| <b>Egenkapital</b>                |                 |                   |                   |                  |
| 31. december 2022                 | 125.000         | 20.396            | 475.000           | 620.396          |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PK NR. 3 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

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt forbrug, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, udlejning og administration m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### 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.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger m.v. og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen over dagsværdiregulering af investerings-ejendomme.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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.

##### 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)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

| kr.  | 2022           | 2021                 |
|--|----------------|----------------------|
| <b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>            |                |                      |
| Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme             | 350.000        | 153.520              |
| Gevinst ved salg af investeringsejendomme                        | 281.628        | 1.168.721            |
|  | <u>631.628</u> | <u>1.322.241</u>     |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                                |                |                      |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder                   | 6.750          | 16.000               |
| Andre finansielle omkostninger                                   | 13.571         | 102.008              |
|  | <u>20.321</u>  | <u>118.008</u>       |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                                  |                |                      |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst                   | 122.021        | 233.136              |
| Årets regulering af udskudt skat                                 | -33.800        | 7.700                |
|  | <u>88.221</u>  | <u>240.836</u>       |
| <b>5 Materielle anlægsaktiver</b>                                |                | <b>Investerings-</b> |
| kr.  |                | <b>ejendomme</b>     |
| Kostpris 1. januar 2022  |                | 926.378              |
| Tilgange   |                | 68.372               |
| Afgange  |                | <u>-214.813</u>      |
| Kostpris 31. december 2022                                       |                | 779.937              |
| Opskrivninger 1. januar 2022                                     |                | 1.123.622            |
| Årets værdireguleringer  |                | 631.628              |
| Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver |                | <u>-785.187</u>      |
| Opskrivninger 31. december 2022                                  |                | 970.063              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>                   |                | <u>1.750.000</u>     |

### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør 1.750 t.kr. pr. 31. december 2022. Der er i resultatopgørelsen indregnet en urealiseret dagsværdiregulering på 350 t.kr. i 2022. Dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme tager udgangspunkt i dagsværdihierarkiets niveau 3.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Selskabets investeringsejendomme omfatter byggegrunde i Pandrup, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.750 t.kr. pr. 31. december 2022.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien af byggegrunde Pandrup er sammenlignelige salg af lignende ejendomme og byggegrunde i samme område.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Søren Melgaard Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2020 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling inden for sambeskatningskredsen.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.