

# PK NR. 3 ApS

Slotsparken 10B, 8410 Rønne

CVR-nr. 26 71 28 15

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2022

Dirigent:

.....  
Søren Melgaard

## Indhold

Ledespåtegning	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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for PK NR. 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 7. april 2022  
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 2021 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 revisoreres 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 7. april 2022  
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 Rønede
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 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 2021 udviser et overskud på 939 t.kr. mod et overskud på 849 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 1.154 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.	2021	2020
	<b>Bruttotab</b>	-24.814	-34.289
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.322.241	1.177.501
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.297.427	1.143.212
3	Finansielle omkostninger	-118.008	-54.575
	<b>Resultat før skat</b>	1.179.419	1.088.637
4	Skat af årets resultat	-240.836	-239.500
	<b>Årets resultat</b>	938.583	849.137
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	500.000
	Overført resultat	-61.417	349.137
		938.583	849.137

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	2.050.000	2.200.000
		<u>2.050.000</u>	<u>2.200.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.050.000</u>	<u>2.200.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	18.849	100
		<u>18.849</u>	<u>100</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>18.849</u>	<u>100</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>2.068.849</u>	<u>2.200.100</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	28.969	90.386
	Foreslået udbytte	1.000.000	500.000
		<u>1.153.969</u>	<u>715.386</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	247.200	239.500
		<u>247.200</u>	<u>239.500</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>247.200</u>	<u>239.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	327.926	499.016
		<u>327.926</u>	<u>499.016</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	22.015	626
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	72.263	735.572
	Skyldig selskabsskat	233.136	0
	Anden gæld	2.340	0
		<u>339.754</u>	<u>746.198</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>667.680</u>	<u>1.245.214</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>2.068.849</u>	<u>2.200.100</u>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	-440.206	0	-315.206
Overført via resultatdisponering	0	349.137	500.000	849.137
Koncerttilskud	0	181.455	0	181.455
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>90.386</b>	<b>500.000</b>	<b>715.386</b>
Overført via resultatdisponering	0	-61.417	1.000.000	938.583
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>28.969</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.153.969</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PK NR. 3 ApS for 2021 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 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.

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 investerings-  
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-  
værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-  
tidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgs-  
prisen 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 værdifor-  
ringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv hen-  
holdsvis 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. Kapitalværdi-  
en 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.

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 ned-  
skrivning på individuelt niveau.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære gene-  
ralforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en sær-  
skilt 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.	2021	2020
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	153.520	1.177.501
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	1.168.721	0
	<u>1.322.241</u>	<u>1.177.501</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	16.000	14.000
Andre finansielle omkostninger	102.008	40.575
	<u>118.008</u>	<u>54.575</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	233.136	0
Årets regulering af udskudt skat	7.700	239.500
	<u>240.836</u>	<u>239.500</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2021		1.022.499
Tilgange		3.727.759
Afgange		<u>-3.823.880</u>
Kostpris 31. december 2021		926.378
Opskrivninger 1. januar 2021		1.177.501
Årets værdireguleringer		1.322.241
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver		<u>-1.376.120</u>
Opskrivninger 31. december 2021		1.123.622
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u>2.050.000</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 2.050 t.kr. pr. 31. december 2021. Der er i resultatopgørelsen indregnet en urealiseret dagsværdiregulering på 154t.kr. i 2021. Dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme tager udgangspunkt i dagsværdihierarkiets niveau 3.

#### Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme omfatter byggegrunde i Pandrup, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.050 t.kr. pr. 31. december 2021.

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 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 157 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Søren Melgaard Holding ApS som administrationsselskab 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 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominal 500 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 2.050 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.”

## Søren Melgaard

### Direktion

På vegne af: PK NR 3 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-251855617208

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-04-07 07:19:54 UTC

NEM ID 

## Søren Melgaard

### Dirigent

På vegne af: PK NR 3 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-251855617208

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-04-07 07:19:54 UTC

NEM ID 

## Henrik Pungvig Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980872331

IP: 83.91.xxx.xxx

2022-04-08 10:56:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WT800-23ZCX-01Q5J-G0ZLF-HP7VG-UT0VL

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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