

PK Ejendomsadministration ApS

Jens Jessens Vej 3, st.th.
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 27 97 25 86

Årsrapport 2023

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17/6 2024

Dirigent
Peter Kjelgaard Andersen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	Side
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for PK Ejendomsadministration ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er ledelsens opfattelse at selskabet fortsat opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 17. juni 2024

Direktion:

Peter Kjelgaard Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i PK Ejendomsadministration ApS

Vi har opstillet årsrapporten for PK Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 17. juni 2024



Ken Gronemann

Registreret revisor

MNE-nr.: 17911

Selskabsoplysninger

Selskabet

PK Ejendomsadministration ApS
Jens Jessens Vej 3, st.th.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 27 97 25 86
Stiftet: 1. juli 2004
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Peter Kjelgaard Andersen

**Ikke generalforsamlings-
valgt revisor**

Torvet 4A, 1. sal
3400 Hillerød
CVR-nr.: 32 56 36 27

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med ejendomsadministration og som bi-aktivitet at drive virksomhed med køb og salg af vin samt hermed beslægtet virksomhed.

Årsrapporten for PK Ejendomsadministration ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har valgt ikke at oplyse nettoomsætningen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger ejendom samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	25%

Aktiver med en kostpris på under 32 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 22 %.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

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. For indeværende år er der på balancedagen anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note	2023 kr.	2022 t.kr.
	496.953	434
	BRUTTOFORTJENESTE	
	-43.071	-43
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	
	453.882	391
	DRIFTSRESULTAT	
1	2.116	2
	Finansielle indtægter	
2	-100.711	-102
	Finansielle omkostninger	
	355.287	291
	RESULTAT FØR SKAT	
3	-78.636	-65
	Skat af årets resultat	
	276.651	226
	ÅRETS RESULTAT	
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:	
	275.000	225
	Udbytte for regnskabsåret	
	1.651	1
	Overført resultat	
	276.651	226
	DISPONERET I ALT	

Balance

pr. 31. december 2023

		AKTIVER	
Note		2023 kr.	2022 t.kr.
	Grunde og bygninger	3.305.750	3.349
4	Materielle anlægsaktiver	3.305.750	3.349
	ANLÆGSAKTIVER	3.305.750	3.349
	Tilgodehavender fra salg	8.660	10
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	56.664	98
	Udskudt skatteaktiv	97.527	88
	Andre tilgodehavender	0	8
	Tilgodehavender	162.851	204
	Likvide beholdninger	105.698	88
	OMSÆTNINGSAKTIVER	268.549	292
	AKTIVER	3.574.299	3.641

Balance

pr. 31. december 2023

		PASSIVER	
Note		2023 kr.	2022 t.kr.
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	9.725	8
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	275.000	225
	EGENKAPITAL	409.725	358
	Gæld til realkreditinstitutter	1.006.106	1.078
	Gældsbrief	1.467.821	1.468
5	Langfristede gældsforpligtelser	2.473.927	2.546
5	Kortfristet del af langfristet gæld	72.171	71
	Deposita	114.445	113
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.828	22
	Gæld til tilknyttede virksomheder	298.671	368
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	8.033	8
	Selskabsskat	87.934	74
	Anden gæld	97.565	81
	Kortfristede gældsforpligtelser	690.647	737
	GÆLDSFORPLIGTELSE	3.164.574	3.283
	PASSIVER	3.574.299	3.641
6	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.940	2
	2.116	2
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	10.547	10
Andre finansielle omkostninger	90.164	92
	100.711	102
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	87.934	74
Regulering af udskudt skat	-9.298	-9
	78.636	65

2023
kr.

4 Materielle anlægsaktiver	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	3.736.460
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.736.460</u>
Afskrivninger 1. januar 2023	387.639
Årets afskrivninger	43.071
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2023	<u>430.710</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	<u>3.305.750</u>

2023
kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2023 Gæld i alt	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.149.077	1.078.277	72.171	703.160
Gældsbrief	1.467.821	1.467.821	0	1.467.821
	2.616.898	2.546.098	72.171	2.170.981

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt udbytteskat. Den samlede skatteforpligtelse i sambeskatningen udgør t.kr. 0 pr. 31. december 2023.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.078, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.306.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Kjelgaard Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Kjelgaard Andersen

Direktør

ID: 0146dca4-dcc6-4688-af33-90e187e4a3e5

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2024 kl.: 16:42:00

Underskrevet med MitID



Peter Kjelgaard Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Kjelgaard Andersen

Dirigent

ID: 0146dca4-dcc6-4688-af33-90e187e4a3e5

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2024 kl.: 16:42:00

Underskrevet med MitID



Ken Gronemann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ken Trolle Gronemann

Revisor

ID: ddfcac32-9ad0-49b5-9de7-65ae9c33b790

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2024 kl.: 16:57:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fb2e85kqXQ251882747

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.