

## **PK Ejendomme Gærupør ApS**

Food Parken 1  
7900 Nykøbing M

CVR-nr. 39318121

**Årsrapport**  
**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. februar 2024

---

Poul Kærgaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                          | 3  |
| Ledelsespåtegning                               | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Resultatopgørelse                               | 7  |
| Balance   | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 12 |

## PK Ejendomme Gærupør ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>    | PK Ejendomme Gærupør ApS<br>Food Parken 1<br>7900 Nykøbing M                      |
| CVR-nr.                | 39318121  |
| Stiftelsesdato         | 6. februar 2018   |
| Hjemsted               | Morsø   |
| Regnskabsår            | 1. oktober 2022 - 30. september 2023  |
| <b>Direktion</b>       | Poul Kærgaard   |
| <b>Moderselskab</b>    | PK Holding, Thisted ApS<br>Food Parken 1<br>7900 Nykøbing Mors                    |
| <b>Revisor</b>         | REVIFJORD<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Silstrupparken 2<br>7700 Thisted |
| Telefon                | 72622200  |
| E-mail                 | info@revifjord.dk   |
| Hjemmeside             | www.revifjord.dk  |
| CVR-nr.                | 44401231  |
| <b>Kontaktpersoner</b> | Peder Harbo Andersen, Registreret revisor<br>Jonna Harbo Andersen, Revisor        |
| <b>Pengeinstitut</b>   | Sparekassen Thy<br>Store Torv 1<br>7700 Thisted                                   |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for PK Ejendomme Gærupør ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 22. februar 2024

### **Direktion**

Poul Kærgaard  
Direktør

**PK Ejendomme Gærupør ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i PK Ejendomme Gærupør ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PK Ejendomme Gærupør ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 opstilling af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 22. februar 2024

### **REVIFJORD**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 44401231

Peder Harbo Andersen

Registreret revisor

mne18433

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. -86.244, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 7.421.403, og en egenkapital på kr. 249.493.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2022/23<br>kr.  | 2021/22<br>kr. |
|---|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>249.183</b>  | <b>265.495</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -155.449        | -148.806       |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>93.734</b>   | <b>116.689</b> |
| Finansielle omkostninger  | 1    | -204.303        | -148.304       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-110.569</b> | <b>-31.615</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | 24.325          | 6.954          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-86.244</b>  | <b>-24.661</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                 |                |
| Overført resultat   |      | -86.244         | -24.661        |
|   |      | <b>-86.244</b>  | <b>-24.661</b> |

PK Ejendomme Gærupør ApS

Balance 30. september 2023

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                         |      | 7.287.980        | 7.233.324        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>7.287.980</b> | <b>7.233.324</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>7.287.980</b> | <b>7.233.324</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 0                | 81.250           |
| Tilgodehavende selskabsskat                 |      | 71.047           | 0                |
| Andre tilgodehavender                       |      | 55.998           | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 6.378            | 14.003           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>133.423</b>   | <b>95.253</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>133.423</b>   | <b>95.253</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>7.421.403</b> | <b>7.328.577</b> |



Balance 30. september 2023

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat   |      | 199.493          | -14.263          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>249.493</b>   | <b>35.737</b>    |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 266.211          | 120.922          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>266.211</b>   | <b>120.922</b>   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 4.049.856        | 4.382.683        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>4.049.856</b> | <b>4.382.683</b> |
| Gæld til banker   |      | 2.518.223        | 2.464.056        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 65.000           | 65.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 272.620          | 220.000          |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 0                | 40.179           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>2.855.843</b> | <b>2.789.235</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>6.905.699</b> | <b>7.171.918</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>7.421.403</b> | <b>7.328.577</b> |
| Eventualforpligtelser   | 4    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 5    |                  |                  |

## PK Ejendomme Gærupør ApS

### Egenkapitalopgørelse

|                                       | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022           | 50.000                         | -14.263                      | 35.737         |
| Årets resultat                        | 0                              | -86.244                      | -86.244        |
| Tilskud fra koncern                   | 0                              | 300.000                      | 300.000        |
| <b>Egenkapital 30. september 2023</b> | <b>50.000</b>                  | <b>199.493</b>               | <b>249.493</b> |

**Noter**

|   | 2022/23        | 2021/22        |
|---|----------------|----------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>                                  |                |                |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 65.740         | 66.264         |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 138.563        | 82.040         |
|   | <b>204.303</b> | <b>148.304</b> |

**2. Skat af årets resultat**

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Skat af årets resultat                  | -71.047        | 0             |
| Regulering hensættelse til udskudt skat | 46.722         | -6.954        |
| Regulering udskudt skat tidligere år    | 98.567         | 114.534       |
| Regulering skat tidligere år            | -98.567        | -114.534      |
|   | <b>-24.325</b> | <b>-6.954</b> |

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                   | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4.049.856             | 0                        | 4.049.856             |
|                                   | <b>4.049.856</b>      | <b>0</b>                 | <b>4.049.856</b>      |

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for PK Holding, Thisted ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 2.518 t.kr. er der udstedt ejerpantebreve på ialt 4.773 t.kr. der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 7.288 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for PK Ejendomme Gærupør ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Tilskud i koncernforhold**

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes drift

Ejendommenes drift omfatter driftsomkostninger som vedligeholdelse, forsikring og ejendomsskat m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 25-50 år | 0%        |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de

## **Anvendt regnskabspraksis**

enkelte bestanddele er forskellig.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til pengeinstitut, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.