

## **PK Ejendom ApS**

**Kolshøjen 14**

**8800 Viborg**

**CVR-nummer 42615374**

## **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

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

---

Paw Ebbesen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

PK Ejendom ApS  
Kolshøjen 14  
8800 Viborg

Hjemstedskommune: Viborg  
CVR-nummer: 42615374  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Direktion

Paw Ebbesen

### Revisor

Dansk Revision Viborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Agerlandsvej 16  
8800 Viborg

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PK Ejendom ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 22. april 2024

**Direktionen:**

Paw Ebbesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i PK Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PK Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 22. april 2024

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Jens Ole Klemmensen  
Registreret revisor  
mne11469

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.024.064</b>	<b>-257</b>
1	Personaleomkostninger	-437.589	-79
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.586.475</b>	<b>-336</b>
	Finansielle omkostninger	-869	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.585.605</b>	<b>-336</b>
	Skat af årets resultat	-1.155.660	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.429.945</b>	<b>-336</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	4.429.945	-336
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>4.429.945</b>	<b>-336</b>

Note	Balance	2023 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
2	Investeringsejendomme	19.000.000	8.489
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>19.000.000</b>	<b>8.489</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.000.000</b>	<b>8.489</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.928</b>	<b>21</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.928</b>	<b>21</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.003.928</b>	<b>8.510</b>



Note	Balance	2023 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
4	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	4.093.463	-336
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.133.463</b>	<b>-296</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.155.660	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.155.660</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	13.218.784	8.764
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	446.835	25
	Anden gæld	49.186	18
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.714.805</b>	<b>8.807</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.714.805</b>	<b>8.807</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.003.928</b>	<b>8.510</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	-336	-296
Årets resultat	0	4.430	4.430
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>4.093</b>	<b>4.133</b>

Noter	2023	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	429.693 78
	Andre omkostninger til social sikring	7.186 1
	Øvrige personaleomkostninger	710 0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>437.589 79</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

<b>2</b>	<b>Investeringsejendomme</b>	
	Kostpris 1. januar	8.488.990 0
	Tilgang i årets løb	4.467.976 8.489
	Kostpris 31. december	12.956.965 8.489
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	6.043.035 0
	Dagsværdireguleringer 31. december	6.043.035 0
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>19.000.000 8.489</b>

Investeringsejendomme består af 6 lejligheder beliggende i Viborg.

Ejendommene værdiansættes ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

<b>4</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	Virksomhedskapital, primo	40.000 40
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>40.000 40</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 14.300, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 19.000. Der er pr. 31.12.2023 en gæld til pengeinstitutter på TDKK 13.402.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi, da det giver et mere retvisende billede. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, da kostprisen pr. 31/12 2022 vurderes svarende til dagsværdi på dette tidspunkt. Det har ikke været nødvendigt at tilpasse sammenligningstallene, da kostprisen er bedste udtryk for dagsværdien pr. 31/12 2022.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør for 2023 en forøgelse af årets resultat før skat med TDKK 6.043. Årets skat af praksisændringen udgør TDKK 1.329, hvorefter årets resultat efter skat øges med TDKK 4.714. Balancesummen forøges med TDKK 6.043, mens egenkapitalen pr 31/12 2023 forøges med TDKK 4.714.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse

## Anvendt regnskabspraksis

---

med salget.

### **Bruttofortjeneste**

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsejendomme består af 6 lejligheder beliggende i Viborg.

Ejendommene værdiansættes ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

#### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# 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.”

## Paw Ebbesen

Direktør

Serienummer: 3320fa40-23ca-4ebb-aab2-9ee6e0d13e18

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-24 14:02:48 UTC



## Jens Ole Klemmensen

DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
20336390

Registreret revisor

Serienummer: 9e617b51-49bd-4483-9f30-5999739f2ec3

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-24 17:23:22 UTC



## Paw Ebbesen

Dirigent

Serienummer: 3320fa40-23ca-4ebb-aab2-9ee6e0d13e18

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-04-24 18:49:15 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**