

# PK Bygning ApS

Langelandsvej 6, 8940 Randers SV

CVR-nr. 43 00 66 30

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2025.

---

Kim Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for PK Bygning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 27. maj 2025

### **Direktion**

Kim Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i PK Bygning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PK Bygning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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 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.

Hadsund, den 27. maj 2025

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Carstens

statsautoriseret revisor  
mne34300

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PK Bygning ApS Langelandsvej 6 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 43 00 66 30
	Hjemsted: Randers Kommune
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Kim Pedersen
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af en erhvervsjendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.450.191</b>	<b>782.339</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-210.800	-210.800
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.239.391</b>	<b>571.539</b>
Andre finansielle indtægter	36.224	17.957
Øvrige finansielle omkostninger	-457.720	-361.419
<b>Resultat før skat</b>	<b>817.895</b>	<b>228.077</b>
Skat af årets resultat	-173.294	-50.474
<b>Årets resultat</b>	<b>644.601</b>	<b>177.603</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	644.601	177.603
<b>Disponeret i alt</b>	<b>644.601</b>	<b>177.603</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		20.198.133	20.408.933
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>20.198.133</u>	<u>20.408.933</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>20.198.133</u></b>	<b><u>20.408.933</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		153.874	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.526.823	1.452.710
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	74.113
Andre tilgodehavender		267.442	374.393
Periodeafgrænsningsposter		384.830	0
Tilgodehavender i alt		<u>2.332.969</u>	<u>1.901.216</u>
Likvide beholdninger		<u>379.393</u>	<u>73.111</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.712.362</u></b>	<b><u>1.974.327</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>22.910.495</u></b>	<b><u>22.383.260</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	<u>11.009.257</u>	<u>10.364.656</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.049.257</u></b>	<b><u>10.404.656</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.828.327</u>	<u>1.703.741</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.828.327</u></b>	<b><u>1.703.741</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.569.509</u>	<u>8.232.949</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.569.509</u>	<u>8.232.949</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	693.558	723.676
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.105.652	1.038.152
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.857	44.323
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	48.708	0
	Anden gæld	570.076	192.294
	Periodeafgrænsningsposter	<u>5.551</u>	<u>43.469</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.463.402</u>	<u>2.041.914</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.032.911</u></b>	<b><u>10.274.863</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.910.495</u></b>	<b><u>22.383.260</u></b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	10.364.656	10.404.656
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>644.601</u>	<u>644.601</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>11.009.257</u></b>	<b><u>11.049.257</u></b>

## Noter

	2024	2023	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Anpartskapitalen består af 40.000 anparter á 1 kr. og multipla heraf.			
<b>3. Gældsforpligtelser</b>			
	<b>Gæld i alt 31/12 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2024</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8.263.067	693.558	7.569.509
	<b>8.263.067</b>	<b>693.558</b>	<b>7.569.509</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 4.069 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.262 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 20.198 t.kr.

Til sikkerhed for New Feet Medical Footwaer A/S gæld til Jyskebank, er der givet pant på 3.000 t.kt. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 20.198 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Jyskebank, 0 t.kr.(indestående 375 t.kr.), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 20.198 t.kr.

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PK Finans ApS, CVR-nr. 27447430, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet PK Finans ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PK Bygning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består primært af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejdede lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til drifts af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PK Bygning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.