

# PK Estate ApS

Lindbjergvej 64, 8930 Lindbjerg

CVR-nr. 40 63 76 13

## Årsrapport

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. december 2025.

---

Peter Lindgaard Kristensen  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for PK Estate 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lindbjerg, den 23. december 2025

#### **Direktion**

Peter Lindgaard Kristensen  
Direktør

**Til kapitalejeren i PK Estate ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PK Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 revisors 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.

Randers, den 23. december 2025

**Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Mads Anker Jensen

statsautoriseret revisor  
mne45819

**Selskabet** PK Estate ApS  
Lindbjergvej 64  
8930 Lindbjerg

CVR-nr.: 40 63 76 13  
Stiftet: 4. juli 2019  
Hjemsted: Randers  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Peter Lindgaard Kristensen, Direktør

**Revisor** Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

**Modervirksomhed** PK Investments ApS

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at forestå køb, opførselse og udlejning af ejendomme.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 411.416 mod 370.117 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 97.195 mod 271.291 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har i årets løb konstateret, at der i årsrapporten for 2023-24 var væsentlige fejl vedrørende indregning af grunde og bygninger og realkreditgæld. Ledelsen har derfor gennemgået de indregnede beløb og konstateret at grunde og bygninger og realkreditgæld var fejlbehæftet med TDKK 1.820. Korrektionen har for 2023-24 ikke påvirket årets resultat, ikke påvirket egenkapitalen og øget balancesummen med TDKK 1.820. Sammenligningstal i årsrapporten er tilpasset. Ingen andel af korrektionen ligger forud for 2023-24. Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>411.416</b>	<b>370.117</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-72.246</u>	<u>-17.401</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>339.170</b>	<b>352.716</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-229.280</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>109.890</b>	<b>352.716</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-12.695</u>	<u>-81.425</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>97.195</u></b>	<b><u>271.291</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>97.195</u>	<u>271.291</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>97.195</u></b>	<b><u>271.291</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	6.325.738	5.143.734
Materielle anlægsaktiver i alt	6.325.738	5.143.734
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.325.738</b>	<b>5.143.734</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	27.411	0
Tilgodehavender i alt	27.411	0
Likvide beholdninger	244.629	338.944
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>272.040</b>	<b>338.944</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.597.778</b>	<b>5.482.678</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	381.704	284.509
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>421.704</b>	<b>324.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.896.442	1.820.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.896.442	1.820.000
3 Kortfristet del af langfristet gæld	248.868	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.755.308	3.202.677
Selskabsskat	114.338	74.232
Anden gæld	161.118	61.260
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.279.632	3.338.169
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.176.074</b>	<b>5.158.169</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.597.778</b>	<b>5.482.678</b>

- 1 Medarbejderforhold
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	284.509	324.509
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>97.195</u>	<u>97.195</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>381.704</u></b>	<b><u>421.704</u></b>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	40.106	81.425
Årets regulering af udskudt skat	<u>-27.411</u>	<u>0</u>
	<b><u>12.695</u></b>	<b><u>81.425</u></b>

**3. Gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt 30/6 2025</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2025</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.145.310</u>	<u>248.868</u>	<u>3.896.442</u>	<u>3.650.929</u>
	<b><u>4.145.310</u></b>	<b><u>248.868</u></b>	<b><u>3.896.442</u></b>	<b><u>3.650.929</u></b>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.896 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 5.356 t.kr.

**5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**
**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PK Investments ApS, CVR-nr. 40634436, 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Årsrapporten for PK Estate 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.

**Væsentlige fejl i tidligere år**

Selskabets ledelse har i årets løb konstateret, at der i årsrapporten for 2023-24 var væsentlige fejl vedrørende indregning af grunde og bygninger og realkreditgæld. Ledelsen har derfor gennemgået de indregnede beløb og konstateret at grunde og bygninger og realkreditgæld var fejlbehæftet med TDKK 1.820. Korrektionen har for 2023-24 ikke påvirket årets resultat, ikke påvirket egenkapitalen og øget balancesummen med TDKK 1.820. Sammenligningstal i årsrapporten er tilpasset. Ingen andel af korrektionen ligger forud for 2023-24.

**Resultatopgørelsen****Bruttofortjeneste**

Omsætningen fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste"

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler.

**Af- og nedskrivninger**

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	50%

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

**Leasingkontrakter**

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### **Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **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 acontoskatter.

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 Estate ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.