

## **PK Ejendomsadministration ApS**

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

### **Årsrapport for 2016**

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29/5 2017



---

Dirigent  
Peter Kjelgaard Andersen

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Påtegninger</b>	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-15

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. maj 2017

**Direktion:**



---

Peter Kjelgaard Andersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i PK Ejendomsadministration ApS

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PK Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Værløse, den 22. maj 2017

  
**Gronemann's**  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 32 56 36 27

  
Ken Gronemann  
Registreret revisor

## 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

**Revision**

Bymidten 80  
3500 Værløse  
CVR-nr.: 32 56 36 27

### **Væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultat for året 2016 er som forventet. Forventningerne til næste år er et tilsvarende resultat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten for PK Ejendomsadministration ApS for 2016 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 13 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### 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 2016

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
	<b>394.023</b>	<b>341</b>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	
	-43.071	-50
	Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	
	<b>350.952</b>	<b>291</b>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	
1	5.779	8
	Finansielle indtægter	
	-118.719	-121
	Finansielle omkostninger	
	<b>238.012</b>	<b>178</b>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	
2	-52.561	-39
	Skat af årets resultat	
	<b>185.451</b>	<b>139</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
	185.000	140
	Udbytte for regnskabsåret	
	451	-1
	Overført resultat	
	<b>185.451</b>	<b>139</b>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	

**Balance**

pr. 31. december 2016

		<b>AKTIVER</b>	
Note		2016 kr.	2015 t.kr.
	Grunde og bygninger	3.607.247	3.650
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.607.247</b>	<b>3.650</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.607.247</b>	<b>3.650</b>
	Tilgodehavender fra salg	67.250	62
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	211.282	280
	Udskudt skatteaktiv	28.427	52
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>306.959</b>	<b>394</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>306.959</b>	<b>394</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>3.914.206</b>	<b>4.044</b>

**Balance**

pr. 31. december 2016

Note	<b>PASSIVER</b>		
	2016 kr.	2015 t.kr.	
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	80.724	80
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	185.000	140
<b>4</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>390.724</b>	<b>345</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.391.074	1.529
	Gældsbrief	1.563.456	1.563
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.954.530</b>	<b>3.092</b>
<b>5</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>138.816</b>	<b>174</b>
	Gæld til kreditinstitutter	9.405	90
	Deposita	104.467	104
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.387	10
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	184.674	154
	Selskabsskat	29.464	0
	Anden gæld	86.739	75
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>568.952</b>	<b>607</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.523.482</b>	<b>3.699</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>3.914.206</b>	<b>4.044</b>
<b>6</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	5.779	8
	<b>5.779</b>	<b>8</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	29.464	0
Regulering af udskudt skat	23.097	39
	<b>52.561</b>	<b>39</b>

2016  
kr.**3 Materielle anlægsaktiver mv.**

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	3.736.460
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2016	3.736.460
Afskrivninger 1. januar 2016	86.142
Årets afskrivninger	43.071
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december 2016	129.213
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016</b>	<b>3.607.247</b>



2016  
kr.

**4 Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital, primo	125.000	80.273	140.000	345.273
Betalt udbytte	0	0	-140.000	-140.000
Årets resultat	0	451	185.000	185.451
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>80.724</b>	<b>185.000</b>	<b>390.724</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:  
Anparter, 250 stk. à nom. 500 kr.

125.000

**125.000**

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.665.528	1.529.890	138.816	813.109
Gældsbev.	1.600.000	1.563.456	0	1.563.456
	<b>3.265.528</b>	<b>3.093.346</b>	<b>138.816</b>	<b>2.376.565</b>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Eventualaktiver og 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 2016.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.530, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 3.607.