

P.K. Contractors A/S

Fredheimvej 23 B, 2950 Vedbæk
CVR-nr. 66 21 14 28

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.11.16

Karoly Laszlo Nemeth
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 22

Selskabet

P.K. Contractors A/S
Fredheimvej 23 B
Postboks 336
2950 Vedbæk

Telefon: 44 48 50 00
Telefax: 44 35 11 14
Hjemmeside: www.pk-gruppen.dk
E-mail: pk@pk-gruppen.dk

Hjemsted: Hørsholm
CVR-nr.: 66 21 14 28
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Bestyrelse

K. L. Németh
Michael Kjær
Poul Kjær
Maria Kjær Moes

Direktion

Poul Kjær

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S København

Modervirksomhed

PMM-Holding. Værløse ApS, Hørsholm

Associeret virksomhed

Ejendomsinteressentskabet Gydevang, Hørsholm

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for P.K. Contractors A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 16. november 2016

Direktionen

Poul Kjær

Bestyrelsen

K. L. Németh
Formand

Michael Kjær

Poul Kjær

Maria Kjær Moes

Til kapitalejeren i P.K. Contractors A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for P.K. Contractors A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsaut. revisor

Kurt G. Nielsen
Reg. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i rådgivning, projektudvikling og byggeri inden for hoved- og totalentrepriser samt investering i grunde og bygninger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der foreligger ikke usikkerhed ved indregning efter måling, og det skal oplyses, at selskabets grundareal er værdiansat i henhold til indgåede aftaler.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 2.891.417, og balancen viser en egenkapital på DKK 27.589.526.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets konsolidering med soliditetsgrad på 52% er tilfredsstillende.

Selskabet forventer at have tilfredsstillende entreprenøraktiviteter i de kommende år, og selskabet er sikret den tilstrækkelige likviditet til at gennemføre sine aktiviteter i det kommende år.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
	Bruttotab	-541.941	-415
1	Personaleomkostninger	-100.000	-110
	Resultat før af- og nedskrivninger	-641.941	-525
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-180.000	-435
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.074.600	2.174
	Resultat af primær drift	4.252.659	1.214
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	306.959	863
2	Andre finansielle indtægter	233.431	231
	Andre finansielle omkostninger	-1.107.632	-1.027
	Finansielle poster i alt	-567.242	67
	Resultat før skat	3.685.417	1.281
3	Skat af årets resultat	-794.000	-328
	Årets resultat	2.891.417	953
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-106.041	863
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	0
	Overført resultat	2.947.458	90
	I alt	2.891.417	953

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	t.DKK
	Investeringsejendomme	43.491.600	38.417
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	245.932	426
4	Materielle anlægsaktiver i alt	43.737.532	38.843
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.311.578	3.418
	Andre tilgodehavender	192.625	190
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.504.203	3.608
	Anlægsaktiver i alt	47.241.735	42.451
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	336.529	264
	Udskudt skatteaktiv	0	417
	Andre tilgodehavender	4.135.774	4.056
	Periodeafgrænsningsposter	39.000	0
6	Tilgodehavender i alt	4.511.303	4.737
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.257.304	1.305
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.257.304	1.305
	Likvide beholdninger	6.742	11
	Omsætningsaktiver i alt	5.775.349	6.053
	Aktiver i alt	53.017.084	48.504

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	4.500.000	4.500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.298.001	1.404
	Overført resultat	21.741.525	18.794
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	0
7	Egenkapital i alt	27.589.526	24.698
	Hensættelser til udskudt skat	377.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	377.000	0
	Gæld til realkreditinstitutter	840.952	937
	Anden gæld	12.612.417	11.368
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.453.369	12.305
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	93.000	88
	Gæld til kreditinstitutter	11.293.365	11.248
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.824	39
	Anden gæld	204.000	126
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.597.189	11.501
	Gældsforpligtelser i alt	25.050.558	23.806
	Passiver i alt	53.017.084	48.504

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

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

Bruttotab indeholder "nettoomsætning", "direkte omkostninger", "drift af grundareal" samt "andre eksterne omkostninger".

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Investeringsejendomme		0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Beregning af dagsværdien på grundarealerne, er baseret ud fra m²-priser iht. aftaler.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Andre tilgodehavender består af deposita og udlån, der måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Unoterede værdipapir måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	100.000	110
I alt	100.000	110
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.392	10
Øvrige finansielle indtægter	221.039	221
I alt	233.431	231
3. Skatter		
Årets udskudte skat	794.000	328
I alt	794.000	328

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.15	23.486.369	1.838.457
Kostpris pr. 30.06.16	23.486.369	1.838.457
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	14.930.631	0
Dagsværdireguleringer i året	5.074.600	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	20.005.231	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	0	1.412.525
Afskrivninger i året	0	180.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	0	1.592.525
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	43.491.600	245.932

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris pr. 30.06.15	2.013.577	
Tilgang i året		0
Kostpris pr. 30.06.16	2.013.577	
Opskrivninger pr. 30.06.15	1.404.044	
Årets resultat		306.959
Udbytte		-413.002
Opskrivninger pr. 30.06.16	1.298.001	
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	3.311.578	
Navn		Ejerandel
Associerede virksomheder:		
Ejendomsinteressentskabet Gydevang, Hørsholm		25%

6. Tilgodehavender

Tilgodehavender til forfald senere end 1 år	88.928	85.298
---	--------	--------

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>				
Saldo pr. 01.07.14	4.500.000	1.834.584	17.410.824	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.293.781	1.293.781	0
Forslag til resultatdisponering	0	863.239	89.462	0
Saldo pr. 30.06.15	4.500.000	1.404.042	18.794.067	0

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	4.500.000	1.404.042	18.794.067	0
Forslag til resultatdisponering	0	-106.041	2.947.458	50.000
Saldo pr. 30.06.16	4.500.000	1.298.001	21.741.525	50.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	1	400.000
Aktieklasser A	1	50.000
Aktieklasser B	4	1.000.000
Aktieklasser B	2	25.000

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.16 DKK	Gæld i alt 30.06.15 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	93.000	545.000	933.952	1.025
Anden gæld	0	0	12.612.417	11.368
I alt	93.000	545.000	13.546.369	12.393

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for følgende selskabers gæld til banker.

PMM Holding, Værløse ApS
 PK-Holding, Værløse ApS
 Erhvervsinvest af 15.12.1983 A/S
 NLI-Holding ApS
 Smedeholmen A/S
 Next Level Internet ApS

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på i alt minimum kr. 3.2 mio. overfor gæld til banker.

Selskabet er interessent i et interessentskab og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskabet udgør på balancedagen t.DKK 30.082, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 16.836.

10. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på nom. kr. 60,0 mio. med pant i grunarealer. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i banker.

Værdipapir er deponeret til sikkerhed for gæld til banker

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på nom. kr. 10.000 med pant i grundarealer. Ejerpantebrevet er til sikkerhed for Vejlaugget.