

PNK af 19. juni 1985 ApS

Skovparken 7
2990 Nivå

CVR-nr. 78588810

Årsrapport

01-10-2016 - 30-09-2017

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15-01-2018

Per G. Koch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

PNK af 19. juni 1985 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2016 - 30-09-2017 for PNK af 19. juni 1985 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2016 - 30-09-2017.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 15-01-2018

Direktion

Per G. Koch

Direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i PNK af 19. juni 1985 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for PNK af 19. juni 1985 ApS for regnskabsåret 01-10-2016 - 30-09-2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2016 - 30-09-2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Randers, den 15-01-2018

Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S

registrerede revisorer

CVR-nr. 18743396

Anne-Marie Cilleborg

Registreret revisor FSR - danske revisorer

PNK af 19. juni 1985 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PNK af 19. juni 1985 ApS Skovparken 7 2990 Nivå
CVR-nr.	78588810
Stiftelsesdato	19-06-1985
Hjemsted	Randers
Regnskabsår	01-10-2016 - 30-09-2017
Direktion	Per G. Koch, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S registrerede revisorer Sct. Mortensgade 4 8900 Randers C CVR-nr.: 18743396

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2016 - 30-09-2017 udviser et resultat på kr. 233.215, og selskabets balance pr. 30-09-2017 udviser en balancesum på kr. 8.103.410, og en egenkapital på kr. 2.387.378.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for PNK af 19. juni 1985 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme samt administration m.m.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede

Anvendt regnskabspraksis

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, der er anlægsaktiver, måles til dagsværdi (Kontant ejendomsvurdering pr. 1/10 2006 for ejendomme, der er anskaffet før 30/9 2008 og kostpris for ejendomme, der er anskaffet efter 1/10 2008).

Opskrivninger på ejendomme og tilbageførslers heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

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

Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i andre virksomheder måles til andel af egenkapitalen i disse virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		397.771	375.736
Driftsresultat		397.771	375.736
Finansielle omkostninger	1	-98.407	-131.237
Resultat før skat		299.364	244.499
Skat af årets resultat	2	-66.149	-55.374
Årets resultat		233.215	189.125
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		233.215	189.125
Resultatdisponering		233.215	189.125

Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.952.677	7.952.677
Materielle anlægsaktiver		<u>7.952.677</u>	<u>7.952.677</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		29.626	29.626
Finansielle anlægsaktiver		<u>29.626</u>	<u>29.626</u>
Anlægsaktiver		<u>7.982.303</u>	<u>7.982.303</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.567	5.567
Periodeafgrænsningsposter		21.005	20.462
Tilgodehavender		<u>26.572</u>	<u>26.029</u>
Likvide beholdninger		<u>94.535</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>121.107</u>	<u>26.029</u>
Aktiver		<u>8.103.410</u>	<u>8.008.332</u>

Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4	998.471	1.009.297
Overført resultat	5	1.263.907	1.030.692
Egenkapital		2.387.378	2.164.989
Hensættelser til udskudt skat		265.012	267.829
Hensatte forpligtelser		265.012	267.829
Gæld til realkreditinstitutter		3.635.933	3.663.598
Gæld til banker		0	5.013
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.635.933	3.668.611
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		31.320	76.900
Gæld til banker		0	97.331
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.294	21.642
Selskabsskat		75.361	43.072
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.199.642	1.136.488
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		481.470	531.470
Kortfristede gældsforpligtelser		1.815.087	1.906.903
Gældsforpligtelser		5.451.020	5.575.514
Passiver		8.103.410	8.008.332
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2016/17	2015/16	
1. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	98.407	131.237	
	98.407	131.237	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	65.912	55.374	
Regulering af udskudt skat	237	0	
	66.149	55.374	
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo	125.000	125.000	
Saldo ultimo	125.000	125.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
4. Reserve for opskrivninger			
Saldo primo	1.277.126	1.277.126	
Årets afgang	-13.880	0	
Udskudt skat af opskrivninger primo	-267.829	-267.603	
Årets regulering udskudt skat af opskrivninger	3.054	-226	
Saldo ultimo	998.471	1.009.297	
5. Overført resultat			
Saldo primo	1.030.692	841.567	
Årets tilgang	233.215	189.125	
Saldo ultimo	1.263.907	1.030.692	
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.635.933	27.400	3.220.400
Gæld til banker	0	3.920	0
	3.635.933	31.320	3.220.400

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets ejerlejligheder matr. nr. 20C Vorup by (Mølletofte), lejlighed nr. 12, 17, 18 og 33 er pantsat til sikkerhed for ALM Bolig ApS's lån hos Realkredit Danmark, restgæld kr. 773.984 pr. 30/9 2017.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, ialt kr. 3.663.333 pr. 30/9 2017, er der afgivet pantebrev kr. 3.090.000 i matr. nr. 109B Krstrup by, lejlighed nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, og 9 (Fredensvej 2B m.fl.), pantebrev kr. 335.000 i matr. nr. 561 Randers Bygrunde (Klostergade 3, 3, ejerlejlighed nr. 4) og pantebreve i alt kr. 820.000 i matr. nr. 319S Randers Markjorder lejlighed nr. 1, 9, 11 og 15 (Rådmands Boulevard 3 m.fl.)

Noter

2016/17

2015/16

Til sikkerhed for mellemværende med Vestjysk Bank A/S er der afgivet skadeløsbrev kr. 1.900.000 med pant i matr. nr. 109B Krstrup by, lejlighed nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, og 9 (Fredensvej 2B m.fl.) og ejerpantebrev kr. 220.000 med pant i matr. nr. 561 Randers Bygrunde (Klostergade 3, 3, ejerlejlighed nr. 4).

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst pant kr. 10.000 i hver af følgende ejerlejligheder: Matr. nr. 20C Vorup by (Mølletofte), lejlighed nr. 12, 17, 18 og 33.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene pr. 30/9 2017 er som følger:

Ejerlejligheder matr. nr. 20C Vorup by, lejlighed nr. 12, 17, 18 og 33, kr. 1.252.077

Ejerlejligheder matr. nr. 109B Krstrup by, lejlighed nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, og 9, kr. 4.010.000

Ejerlejlighed matr. nr. 561 Randers Bygrunde, lejlighed nr. 4, kr. 690.600

Ejerlejligheder matr. nr. 319S Randers Markjorder lejlighed nr. 1, 9, 11 og 15, kr. 2.000.000