

# **PNK af 19. juni 1985 ApS**

Skovparken 7  
2990 Nivå

CVR-nr. 78588810

## **Årsrapport**

01-10-2017 - 30-09-2018

33. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 05-12-2018

---

Per G. Koch  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Udtalelse om ledelsesberetningen	5
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**PNK af 19. juni 1985 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2017 - 30-09-2018 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. 30-09-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2017 - 30-09-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 29-11-2018

**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 01-10-2017 - 30-09-2018, 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. 30-09-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2017 - 30-09-2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### 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 review 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 reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, 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.

Randers, den 29-11-2018

**Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S**

**registrerede revisorer**

CVR-nr. 18743396

Anne-Marie Cilleborg

**Registreret revisor FSR - danske revisorer**

mne3086

**PNK af 19. juni 1985 ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	PNK af 19. juni 1985 ApS Skovparken 7 2990 Nivå
CVR-nr.	78588810
Stiftelsesdato	19-06-1985
Hjemsted	Fredensborg
Regnskabsår	01-10-2017 - 30-09-2018
<b>Direktion</b>	Per G. Koch, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S registrerede revisorer Sct. Mortensgade 4 8900 Randers C CVR-nr.: 18743396

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2017 - 30-09-2018 udviser et resultat på kr. 341.071, og selskabets balance pr. 30-09-2018 udviser en balancesum på kr. 8.356.952, og en egenkapital på kr. 2.728.449.

### 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 2017/18 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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme samt omkostninger til 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 tilbageførsler 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.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>534.095</b>	<b>397.771</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>534.095</b>	<b>397.771</b>
Finansielle omkostninger		-95.039	-98.407
<b>Resultat før skat</b>		<b>439.056</b>	<b>299.364</b>
Skat af årets resultat		-97.985	-66.149
<b>Årets resultat</b>		<b>341.071</b>	<b>233.215</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		341.071	233.215
<b>Resultatdisponering</b>		<b>341.071</b>	<b>233.215</b>

**Balance 30. september 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.952.677	7.952.677
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.952.677</u>	<u>7.952.677</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		29.626	29.626
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>29.626</u>	<u>29.626</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>7.982.303</u>	<u>7.982.303</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.000	5.567
Andre tilgodehavender		2.500	0
Periodeafgrænsningsposter		20.434	21.005
<b>Tilgodehavender</b>		<u>93.934</u>	<u>26.572</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>280.715</u>	<u>94.535</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>374.649</u>	<u>121.107</u>
<b>Aktiver</b>		<u>8.356.952</u>	<u>8.103.410</u>

## Balance 30. september 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	3	998.471	998.471
Overført resultat	4	1.604.978	1.263.907
<b>Egenkapital</b>		<b>2.728.449</b>	<b>2.387.378</b>
Hensættelser til udskudt skat		264.899	265.012
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>264.899</b>	<b>265.012</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.612.756	3.635.933
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.612.756</b>	<b>3.635.933</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		23.050	31.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.750	27.294
Selskabsskat		117.114	75.361
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.161.464	1.199.642
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		431.470	481.470
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.750.848</b>	<b>1.815.087</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.363.604</b>	<b>5.451.020</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.356.952</b>	<b>8.103.410</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

**Noter**

	2017/18	2016/17
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

**2. Virksomhedskapital**

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**3. Reserve for opskrivninger**

Saldo primo	1.263.246	1.277.126
Årets afgang	0	-13.880
Udskudt skat af opskrivninger primo	-264.775	-267.829
Årets regulering udskudt skat af opskrivninger	0	3.054
<b>Saldo ultimo</b>	<b>998.471</b>	<b>998.471</b>

**4. Overført resultat**

Saldo primo	1.263.907	1.030.692
Årets tilgang	341.071	233.215
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.604.978</b>	<b>1.263.907</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.612.756	23.050	3.031.400
	<b>3.612.756</b>	<b>23.050</b>	<b>3.031.400</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

2017/18

2016/17

### 7. 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. 689.791 pr. 30/9 2018.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, ialt kr. 3.635.806 pr. 30/9 2018, 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.)

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 2018 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