

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

Skovparken 7  
2990 Nivå

CVR-nr. 78588810

## **Årsrapport**

01-10-2018 - 30-09-2019

34. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 02-03-2020

---

Per G. Koch  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	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 01-10-2018 - 30-09-2019 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. 30-09-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2018 - 30-09-2019.

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 06-02-2020

**Direktion**

Per G. Koch

**Direktør**

**PNK af 19. juni 1985 ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

**Til den daglige ledelse i PNK af 19. juni 1985 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PNK af 19. juni 1985 ApS for regnskabsåret 01-10-2018 - 30-09-2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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 06-02-2020

**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	01-10-2018 - 30-09-2019
<b>Direktion</b>	Per G. Koch, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S registrerede revisorer Sct. Mortensgade 4 8900 Randers C
Telefon	86431355
Telefax	86435027
E-mail	revision-pa@revision-pa.dk
CVR-nr.	18743396

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret sket ændring af det regnskabsmæssige skøn vedrørende bygningers scrapværdi, således at bygningers scrapværdi skønnes at udgøre 90% af bygningers anskaffelsessum. Bygningers scrapværdi blev tidligere skønnet til at udgøre 100% af bygningers anskaffelsessum.

Ændringen af det regnskabsmæssige skøn vedrørende bygningers scrapværdi har medført, at der skal afskrives på bygninger. Bygningsafskrivninger for regnskabsåret 2018/19 udgør t.kr. 11. Da ændringen af det regnskabsmæssige skøn ikke har væsentlig indvirkning på selskabets aktiviteter og finansielle stilling for de enkelte regnskabsår, medtages de samlede afskrivninger for tidligere regnskabsår i årsregnskabet for 2018/19. Bygningsafskrivning for tidligere regnskabsår udgør t.kr. 46 og er medtaget i resultatopgørelse og balance for regnskabsåret 2018/19 under posten afskrivninger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2018 - 30-09-2019 udviser et resultat på kr. 77.605, og selskabets balance pr. 30-09-2019 udviser en balancesum på kr. 8.250.503, og en egenkapital på kr. 3.070.829.

### 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

### Generelt

Årsrapporten for PNK af 19. juni 1985 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Regnskabsmæssige skøn er ændret på følgende områder:

Det regnskabsmæssige skøn vedrørende bygningers scrapværdi er ændret, således at bygningers scrapværdi skønnes at udgøre 90% af bygningers anskaffelsessum. Bygningers scrapværdi blev tidligere skønnet til at udgøre 100% af bygningers anskaffelsessum.

Ændring af det regnskabsmæssige skøn vedrørende bygningers scrapværdi har medført, at der skal afskrives på bygninger. Bygningsafskrivninger for regnskabsåret 2018/19 udgør t.kr. 11. Bygningsafskrivning for tidligere regnskabsår udgør t.kr. 46 og er medtaget i resultatopgørelse og balance for regnskabsåret 2018/19.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Ændring af afskrivning vedrørende tidligere regnskabsår er medtaget i dette regnskabsår.

### 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 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 -omkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme samt omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	60 år	90%

Der afskrives ikke på grunde

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2006 for ejendomme, som er medtaget som anlægsaktiver før 30/9 2006, og for ejendomme som er medtaget som anlægsaktiver efter 1/10 2006 anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

### Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i andre virksomheder indregnes i balancen til andel af egenkapital i disse virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

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

### 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.

### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>260.520</b>	<b>534.095</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-57.089	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>203.431</b>	<b>534.095</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver		-798	0
Finansielle omkostninger	2	-87.510	-95.039
<b>Resultat før skat</b>		<b>115.123</b>	<b>439.056</b>
Skat af årets resultat		-37.518	-97.985
<b>Årets resultat</b>		<b>77.605</b>	<b>341.071</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige lovpligtige reserver		-9.277	0
Overført resultat		86.882	341.071
<b>Resultatdisponering</b>		<b>77.605</b>	<b>341.071</b>

**Balance 30. september 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.895.588	7.952.677
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.895.588</b>	<b>7.952.677</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		28.828	29.626
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>28.828</b>	<b>29.626</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.924.416</b>	<b>7.982.303</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	71.000
Andre tilgodehavender		0	2.500
Periodeafgrænsningsposter		22.735	20.434
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.735</b>	<b>93.934</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>303.352</b>	<b>280.715</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>326.087</b>	<b>374.649</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.250.503</b>	<b>8.356.952</b>

## Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	3	1.253.968	998.470
Overført resultat		1.691.861	1.604.979
<b>Egenkapital</b>		<b>3.070.829</b>	<b>2.728.449</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	264.899
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>264.899</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.589.914	3.612.756
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.589.914</b>	<b>3.612.756</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		22.960	23.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		149.992	17.750
Selskabsskat		93.853	117.114
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.146.484	1.161.464
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		176.471	431.470
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.589.760</b>	<b>1.750.848</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.179.674</b>	<b>5.363.604</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.250.503</b>	<b>8.356.952</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	87.510	95.039
	<b>87.510</b>	<b>95.039</b>
<b>3. Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	1.263.245	1.263.245
Årets afgang	-9.277	0
Udskudt skat af opskrivninger primo	-264.775	-264.775
Årets regulering udskudt skat af opskrivninger	264.775	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.253.968</b>	<b>998.470</b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.589.914	22.960	2.829.485
	<b>3.589.914</b>	<b>22.960</b>	<b>2.829.485</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 6. 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 t.kr. 627 pr. 30/9 2019.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, ialt t.kr. 3.612 pr. 30/9 2019, er der afgivet pantebrev t.kr. 3.090 i matr. nr. 109B Kristrup by, lejlighed nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, og 9 (Fredensvej 2B m.fl.), pantebrev t.kr. 335 i matr. nr. 561 Randers Bygrunde (Klostergade 3, 3, ejerlejlighed nr. 4) og pantebreve i alt t.kr. 820 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 t.kr. 1.900 med pant i matr. nr. 109B Kristrup by, lejlighed nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, og 9 (Fredensvej 2B m.fl.) og ejerpantebrev t.kr. 220 med pant i matr. nr. 561 Randers Bygrunde (Klostergade 3, 3, ejerlejlighed nr. 4).

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst pant t.kr. 10 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 2019 er som følger:

Ejerlejligheder matr. nr. 20C Vorup by, lejlighed nr. 12, 17, 18 og 33, t.kr. 1.251

Ejerlejligheder matr. nr. 109B Kristrup by, lejlighed nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, og 9, t.kr. 4.001

Ejerlejlighed matr. nr. 561 Randers Bygrunde, lejlighed nr. 4, t.kr. 689

Ejerlejligheder matr. nr. 319S Randers Markjorder lejlighed nr. 1, 9, 11 og 15, t.kr. 1.996