

## PNK af 19. juni 1985 ApS

Skovparken 7  
2990 Nivå

CVR-nr. 78588810

### Årsrapport

01-10-2024 - 30-09-2025

40. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11-03-2026

---

Per G. Koch  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2024 - 30-09-2025 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. 30-09-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2024 - 30-09-2025.

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 10-03-2026

### Direktion

Per G. Koch

**Direktør**

## 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 01-10-2024 - 30-09-2025 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 10-03-2026

**Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S**  
**registrerede revisorer**

CVR-nr. 18743396

Anne-Marie Cilleborg

**Registreret revisor FSR - danske revisorer**  
mne3086

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PNK af 19. juni 1985 ApS Skovparken 7 2990 Nivå
CVR-nr.	78588810
Stiftelsesdato	19-06-1985
Hjemsted	Fredensborg
Regnskabsår	01-10-2024 - 30-09-2025
<b>Direktion</b>	Per G. Koch
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S registrerede revisorer Sct. Mortensgade 4 8900 Randers C
Telefon	86431355
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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2024 - 30-09-2025 udviser et resultat på kr. 150.125, og selskabets balance pr. 30-09-2025 udviser en balancesum på kr. 6.432.432, og en egenkapital på kr. 2.632.687.

Som følge af, at Årsregnskabslovens § 41 er ændret for regnskabsår, der begynder den 1. juni 2024 eller senere, således at opskrivning af ejendomme ikke længere kan indregnes direkte på egenkapitalen, har ledelsen valgt at ændre praksis for indregning af værdien af selskabets ejendomme i årsregnskabet til kostpris med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger. Denne beslutning har medført, at selskabets værdi af ejendomme og egenkapital nedsættes med værdien af de tidligere foretagne opskrivninger på ejendommene i alt kr. 1.244.707 pr. 1/10 2024. Af hensyn til sammenligningstal for tidligere år i årsrapporten for 2024/25 er denne nedsættelse indregnet i sammenligningstallene for regnskabsåret 2023/24.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for PNK af 19. juni 1985 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af, at Årsregnskabslovens § 41 er ændret for regnskabsår, der begynder den 1. juni 2024 eller senere, således at opskrivning af ejendomme ikke længere kan indregnes direkte på egenkapitalen, har ledelsen valgt at ændre praksis for indregning af selskabets ejendomme i årsregnskabet til ejendommenes kostpris med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger. Denne beslutning har medført, at selskabets værdi af ejendomme og egenkapital nedsættes med værdien af de tidligere foretagne opskrivninger på ejendommene i alt kr. 1.244.707 pr. 1/10

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og omkostninger til administration, samt tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle anlægsaktiver

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

### 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

Prioritetsgæld, som er kontantlån, er målt til amortiseret kostpris, som svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, skyldig selskabsskat, gæld til leverandører samt anden gæld, 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	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>446.494</b>	<b>361.712</b>
Personaleomkostninger	1	-142.500	-100.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.510	-8.510
Andre driftsomkostninger		0	-181.062
<b>Driftsresultat</b>		<b>295.484</b>	<b>72.140</b>
Andre finansielle indtægter		4.928	3.921
Nedskrivning af finansielle aktiver		-2.871	-83
Andre finansielle omkostninger		-107.662	-82.107
<b>Resultat før skat</b>		<b>189.879</b>	<b>-6.129</b>
Skat af årets resultat		-39.754	-40.502
<b>Årets resultat</b>		<b>150.125</b>	<b>-46.631</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000	39.641
Overført resultat		140.125	-86.272
<b>Resultatdisponering</b>		<b>150.125</b>	<b>-46.631</b>

## Balance 30. september 2025

	Note	2025	2024
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.905.223	5.913.733
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.905.223</b>	<b>5.913.733</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		168.657	26.528
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>168.657</b>	<b>26.528</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.073.880</b>	<b>5.940.261</b>
Andre tilgodehavender		0	500.064
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	39.641
Periodeafgrænsningsposter		27.789	27.432
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.789</b>	<b>567.137</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>330.763</b>	<b>272.097</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>358.552</b>	<b>839.234</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.432.432</b>	<b>6.779.495</b>

## Balance 30. september 2025

	Note	2025	2024
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.497.687	2.357.562
Udbytte for regnskabsåret		10.000	39.641
<b>Egenkapital</b>		<b>2.632.687</b>	<b>2.522.203</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.841.948	2.874.765
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.841.948</b>	<b>2.874.765</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		38.323	419.879
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.669	57.482
Selskabsskat		37.256	33.734
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		835.549	871.432
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>957.797</b>	<b>1.382.527</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.799.745</b>	<b>4.257.292</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.432.432</b>	<b>6.779.495</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Særlige poster	5		

**Noter**

	2024/25	2023/24
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	142.500	100.000
	<u>142.500</u>	<u>100.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.841.948	38.323	2.679.153
	<u>2.841.948</u>	<u>38.323</u>	<u>2.679.153</u>

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, ialt t.kr. 2.880 pr. 30/9 2025, er der afgivet pantebrev t.kr. 3.130 i matr. nr. 109B Krstrup by, lejlighed nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, og 9 (Fredensvej 2B 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 Krstrup by, lejlighed nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, og 9 (Fredensvej 2B m.fl.)

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst pant t.kr. 51 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 2025 er som følger:

Ejerlejligheder matr. nr. 20C Vorup by, lejlighed nr. 12, 17, 18 og 33, t.kr. 1.236

Ejerlejligheder matr. nr. 109B Krstrup by, lejlighed nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, og 9, t.kr. 3.639

**5. Særlige poster**

Tab ved salg af anlægsaktiver	0	181.062
<b>Saldo ultimo</b>	<u>0</u>	<u>181.062</u>

Der er i regnskabsåret 2023/24 realiseret et tab ved salg af en af selskabets ejerlejligheder.