



Prolan Ejendomme ApS

Kalundborgvej 18, 4281 Gørlev

CVR-nr. 26 02 62 96

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. august 2019

Kjeld Ilsøe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Prolan Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørlev, den 12. juli 2019

Direktion

Asger Andersen

Bestyrelse

Asger Andersen

Jens Erik Hansen

Kjeld Ilsøe

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Prolan Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Prolan Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, 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.

Roskilde, den 12. juli 2019

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Birgit Sode

statsautoriseret revisor
mne28909

Selskabsoplysninger

Selskabet	Prolan Ejendomme ApS Kalundborgvej 18 4281 Gørlev
	CVR-nr.: 26 02 62 96
	Stiftet: 7. maj 2001
	Hjemsted: Kalundborg
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april 18. regnskabsår
Bestyrelse	Asger Andersen Jens Erik Hansen Kjeld Ilsøe
Direktion	Asger Andersen
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Sparekassen Sjælland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er vurderet til 16.500.000 kr. Da markedet for den type ejendomme ikke er velfungerende, knytter der sig usikkerhed til værdiansættelsen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 973.009 kr. mod 871.103 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.435.293 kr. mod 232.815 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 30. april 2019 -2.815.683 kr., og den fremtidige økonomiske stilling er afhængig af, at ejendommen forbliver fuldt udlejet. Selskabets ejere har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet og dets kreditorer indtil udløbet af regnskabsåret 2019/20.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	973.009	871.103
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-345.675</u>	<u>-337.981</u>
Driftsresultat	627.334	533.122
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-313.090</u>	<u>-374.663</u>
Resultat før skat	314.244	158.459
2 Skat af årets resultat	<u>1.121.049</u>	<u>74.356</u>
Årets resultat	1.435.293	232.815
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.435.293</u>	<u>232.815</u>
Disponeret i alt	1.435.293	232.815

Balance 30. april

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	16.500.000	11.750.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.500.000</u>	<u>11.750.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.500.000</u>	<u>11.750.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	5.000	5.000
	Periodeafgrænsningsposter	39.019	41.772
	Tilgodehavender i alt	<u>44.019</u>	<u>46.772</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.019</u>	<u>46.772</u>
	Aktiver i alt	<u>16.544.019</u>	<u>11.796.772</u>

Balance 30. april

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	1.200.000	1.200.000
5 Reserve for opskrivninger	9.872.342	5.897.716
6 Overført resultat	-13.888.025	-15.323.317
Egenkapital i alt	-2.815.683	-8.225.601
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	6.179.462	6.707.789
Deposita	335.152	353.902
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.514.614	7.061.691
Gældsforpligtelser	528.500	524.200
Gæld til pengeinstitutter	3.016.878	3.506.022
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.161.632	8.807.270
Anden gæld	118.078	103.190
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.845.088	12.960.682
Gældsforpligtelser i alt	19.359.702	20.022.373
Passiver i alt	16.544.019	11.796.772

1 Kapitalberedskab

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 30. april 2019 -2.815.683 kr., og den fremtidige økonomiske stilling er afhængig af, at ejendommen forbliver fuldt udlejet. Selskabets ejere har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet og dets kreditorer indtil udløbet af regnskabsåret 2019/20.

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-1.121.049	-74.356
	-1.121.049	-74.356
	30/4 2019 kr.	30/4 2018 kr.
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.622.891	7.622.891
Kostpris ultimo	7.622.891	7.622.891
Opskrivninger primo	7.561.174	7.223.193
Årets opskrivning	5.095.675	337.981
Opskrivninger ultimo	12.656.849	7.561.174
Af- og nedskrivninger primo	-3.434.065	-3.096.084
Årets afskrivninger	-345.675	-337.981
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.779.740	-3.434.065
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.500.000	11.750.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	17.700.000	17.700.000
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	1.200.000	1.200.000
	1.200.000	1.200.000

Noter

	30/4 2019 kr.	30/4 2018 kr.
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	5.897.716	5.634.091
Årets opskrivning	<u>3.974.626</u>	<u>263.625</u>
	<u>9.872.342</u>	<u>5.897.716</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-15.323.318	-15.556.132
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.435.293</u>	<u>232.815</u>
	<u>-13.888.025</u>	<u>-15.323.317</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.707.962	7.231.989
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-528.500</u>	<u>-524.200</u>
	<u>6.179.462</u>	<u>6.707.789</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.708 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 16.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Prolan Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen løbende i overensstemmelse med de indgåede aftaler. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Efterfølgende måles grunde og bygninger til dagsværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes direkte på selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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