



# **Prolan Ejendomme ApS**

Kalundborgvej 18, 4281 Gørlev

CVR-nr. 26 02 62 96

## **Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. september 2017.

---

Kjeld Ilsøe  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørlev, den 5. september 2017

### **Direktion**

Asger Andersen

### **Bestyrelse**

Asger Andersen

Jens Erik Hansen

Kjeld Ilsøe

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Prolan Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Prolan Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 5. september 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

**Birgit Sode**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Prolan Ejendomme ApS Kalundborgvej 18 4281 Gørlev
	CVR-nr.: 26 02 62 96
	Stiftet: 7. maj 2001
	Hjemsted: Kalundborg
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april 16. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Asger Andersen Jens Erik Hansen Kjeld Ilsøe
<b>Direktion</b>	Asger Andersen
<b>Revision</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Sjælland

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendom er vurderet til 11.750.000 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 422.588 kr. mod 430.001 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -241.797 kr. mod -341.566 kr. sidste år.

### **Kapitalberedskabet**

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 30. april 2017 -8.722.042 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 2017/18.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>422.588</b>	<b>430.001</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-330.458	-323.102
<b>Driftsresultat</b>	<b>92.130</b>	<b>106.899</b>
Andre finansielle indtægter	2.742	9.190
Øvrige finansielle omkostninger	-409.370	-528.737
<b>Resultat før skat</b>	<b>-314.498</b>	<b>-412.648</b>
2 Skat af årets resultat	72.701	71.082
<b>Årets resultat</b>	<b>-241.797</b>	<b>-341.566</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-241.797	-341.566
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-241.797</b>	<b>-341.566</b>



## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	11.750.000	11.750.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.750.000</u>	<u>11.750.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.750.000</u></b>	<b><u>11.750.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.781	15.625
	Andre tilgodehavender	5.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>43.357</u>	<u>46.255</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>64.138</u>	<u>61.880</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>64.138</u></b>	<b><u>61.880</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.814.138</u></b>	<b><u>11.811.880</u></b>

## Balance 30. april

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	1.200.000	1.200.000
5 Reserve for opskrivninger	5.634.091	5.376.334
6 Overført resultat	-15.556.133	-15.314.335
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-8.722.042</b>	<b>-8.738.001</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	7.211.854	7.551.315
Deposita	353.902	150.164
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.565.756	7.701.479
Kortfristet del af langfristet gæld	336.700	264.100
Gæld til pengeinstitutter	3.703.178	4.584.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.806.370	7.889.587
Anden gæld	104.176	90.208
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.970.424	12.848.402
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.536.180</b>	<b>20.549.881</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.814.138</b>	<b>11.811.880</b>

1 Kapitalberedskabet

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 1. Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 30. april 2017 -8.722.042 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 2017/18.

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-72.701	-71.082
	<b>-72.701</b>	<b>-71.082</b>

	30/4 2017 kr.	30/4 2016 kr.
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	7.622.891	7.622.891
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.622.891</b>	<b>7.622.891</b>
Opskrivninger primo	6.892.735	6.569.633
Årets opskrivning	330.458	323.102
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.223.193</b>	<b>6.892.735</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.765.626	-2.442.524
Årets afskrivninger	-330.458	-323.102
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.096.084</b>	<b>-2.765.626</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.750.000</b>	<b>11.750.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	17.700.000	17.700.000

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	1.200.000	1.200.000
	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>

## Noter

---

	30/4 2017 kr.	30/4 2016 kr.
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	5.376.334	4.900.107
Regulering af tidligere års opskrivninger	0	224.207
Årets opskrivning	<u>257.757</u>	<u>252.020</u>
	<b><u>5.634.091</u></b>	<b><u>5.376.334</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-15.314.336	-14.748.562
Årets overførte overskud eller underskud	-241.797	-341.566
Regulering af tidligere års opskrivningshenlæggelse	<u>0</u>	<u>-224.207</u>
	<b><u>-15.556.133</u></b>	<b><u>-15.314.335</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.548.554	7.815.415
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-336.700</u>	<u>-264.100</u>
	<b><u>7.211.854</u></b>	<b><u>7.551.315</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.001.600</u>	<u>5.496.800</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.549 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 11.750 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 samt øvrige materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Prolan Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **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 salg, reklame, administration og lokaler.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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