

# **Prolan Ejendomme ApS**

Svenstrupvang 13, 4622 Havdrup  
CVR-nr. 26 02 62 96

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.07.24

Kjeld Ilsøe  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Prolan Ejendomme ApS  
c/o Jens Erik Hansen  
Svenstrupvang 13  
4622 Havdrup

Telefon: 40 15 75 44  
Hjemsted: Solrød  
CVR-nr.: 26 02 62 96  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Jens Erik Hansen

---

**Bestyrelse**

---

Jens Erik Hansen  
Kjeld Ilsøe  
Helle Andersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 for Prolan Ejendomme 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. 30.04.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 26. juni 2024

**Direktionen**

Jens Erik Hansen

**Bestyrelsen**

Jens Erik Hansen

Kjeld Ilsøe

Helle Andersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Prolan Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Prolan Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.04.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

### 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 26. juni 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Birgit Sode

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28909

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ejendom er vurderet til DKK 16.500.000. Da markedet for den type ejendomme ikke er velfungerende, knytter der sig usikkerhed til værdiansættelsen. Der henvises til note 2, hvori følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktor/afkastkrav er oplyst.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.23 - 30.04.24 udviser et resultat på DKK 58.217 mod DKK 18.211 for tiden 01.05.22 - 30.04.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 204.810.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har tabt størstedelen af anpartskapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 30. april 2024 DKK 204.810, og den fremtidige økonomiske stilling er afhængig af, at ejendommen bliver fuldt udlejet. Der er i øjeblikket ledige lejemål.

Selskabets ejere har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet og dets kreditorer indtil udløbet af regnskabsåret 2024/25.

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>707.663</b>	<b>609.024</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-505.183	-493.938
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>202.480</b>	<b>115.086</b>
Finansielle indtægter	2.500	0
Finansielle omkostninger	-257.903	-205.541
<b>Resultat før skat</b>	<b>-52.923</b>	<b>-90.455</b>
Skat af årets resultat	111.140	108.666
<b>Årets resultat</b>	<b>58.217</b>	<b>18.211</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	58.217	18.211
<b>I alt</b>	<b>58.217</b>	<b>18.211</b>



<b>AKTIVER</b>		30.04.24	30.04.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	16.500.000	16.500.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.500.000</b>	<b>16.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.500.000</b>	<b>16.500.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.885	43.399
	Periodeafgrænsningsposter	39.584	37.036
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>43.469</b>	<b>80.435</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>43.469</b>	<b>80.435</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.543.469</b>	<b>16.580.435</b>

<b>PASSIVER</b>		30.04.24	30.04.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.200.000	1.200.000
	Reserve for opskrivninger	11.756.775	11.362.732
	Overført resultat	-12.751.965	-12.810.182
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>204.810</b>	<b>-247.450</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.551.386	4.066.670
4	Deposita	179.281	139.681
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.730.667</b>	<b>4.206.351</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	523.400	516.800
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.000.366	1.308.208
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Anden gæld	11.064.226	10.776.526
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.607.992</b>	<b>12.621.534</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.338.659</b>	<b>16.827.885</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.543.469</b>	<b>16.580.435</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.05.22 - 30.04.23			
Saldo pr. 01.05.22	1.200.000	10.977.460	-12.828.393
Opskrivninger i året	0	385.272	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	18.211
Saldo pr. 30.04.23	1.200.000	11.362.732	-12.810.182
Egenkapitalopgørelse for 01.05.23 - 30.04.24			
Saldo pr. 01.05.23	1.200.000	11.362.732	-12.810.182
Opskrivninger i året	0	394.043	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	58.217
Saldo pr. 30.04.24	1.200.000	11.756.775	-12.751.965

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt størstedelen af anpartskapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 30 april 2024 DKK 204.810, og den fremtidige økonomiske stilling er afhængig af, at ejendommen bliver fuldt udlejet og/eller at kapitalejerne fortsat støtter selskabet. Selskabets ejere har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring over for selskabet og dets kreditorer indtil udløbet af regnskabsåret 2024/25.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

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

Følsomhed på årets resultat og egenkapital i t.DKK ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet ved normalindtjening ved afholdelse af vedligeholdelsesomkostninger på t.DKK 75:

Diskonteringsfaktor/Afkastkrav	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%
Værdi af ejendom	17.346	16.659	16.025	15.438
Årets resultat	186	35	-105	-234
Egenkapital	846	159	-475	-1.062

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.23	7.622.891
Kostpris pr. 30.04.24	7.622.891
Opskrivninger pr. 01.05.23	14.567.605
Opskrivninger i året	505.183
Opskrivninger pr. 30.04.24	15.072.788
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.23	-5.690.496
Afskrivninger i året	-505.183
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.24	-6.195.679
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.24	16.500.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.04.24	3.990.334

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.105 og et afkastkrav på 6,3. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.24	Gæld i alt 30.04.23
Gæld til realkreditinstitutter	523.400	1.331.300	4.074.786	4.583.470
Deposita	0	0	179.281	139.681
I alt	523.400	1.331.300	4.254.067	4.723.151

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.075 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 16.500. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	40	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen for investerings ejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investerings ejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.