

# **Prolan Ejendomme ApS**

Kalundborgvej 18, 4281 Gørlev  
CVR-nr. 26 02 62 96

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21**

---

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  
Kalundborgvej 18  
4281 Gørlev

Telefon: 58 85 53 56  
Hjemsted: Kalundborg  
CVR-nr.: 26 02 62 96  
Stiftet: 7. maj 2001  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04  
20. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Asger Boe Andersen

---

**Bestyrelse**

---

Asger Boe Andersen  
Jens Erik Hansen  
Kjeld Ilsøe

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Sjælland-Fyn

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21 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. 30.04.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørlev, den 21. juni 2021

**Direktionen**

Asger Boe Andersen

**Bestyrelsen**

Asger Boe 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 01.05.20 - 30.04.21, 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. 30.04.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21 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 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 21. juni 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Birgit Sode

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28909

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.20 - 30.04.21 udviser et resultat på DKK 428.565 mod DKK 403.403 for tiden 01.05.19 - 30.04.20. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.255.292.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har tabt hele egenkapitalen. Egenkapitalen er pr. 30. april 2021 negativ med DKK 1.255.292, 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 2021/22.

Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.004.658</b>	<b>1.005.386</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-472.193	-461.682
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>532.465</b>	<b>543.704</b>
Finansielle omkostninger	-207.782	-241.871
<b>Resultat før skat</b>	<b>324.683</b>	<b>301.833</b>
Skat af årets resultat	103.882	101.570
<b>Årets resultat</b>	<b>428.565</b>	<b>403.403</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	428.565	403.403
<b>I alt</b>	<b>428.565</b>	<b>403.403</b>



<b>AKTIVER</b>		30.04.21	30.04.20
		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>
	Andre tilgodehavender	15.345	5.000
	Periodeafgrænsningsposter	37.444	39.755
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>52.789</b>	<b>44.755</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>52.789</b>	<b>44.755</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.552.789</b>	<b>16.544.755</b>

<b>PASSIVER</b>		30.04.21	30.04.20
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.200.000	1.200.000
	Reserve for opskrivninger	10.600.765	10.232.454
	Overført resultat	-13.056.057	-13.484.622
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.255.292</b>	<b>-2.052.168</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	5.113.045	5.646.093
4	Deposita	335.152	335.152
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.448.197</b>	<b>5.981.245</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	534.000	533.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.176.393	2.497.604
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Anden gæld	9.629.491	9.565.074
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.359.884</b>	<b>12.615.678</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.808.081</b>	<b>18.596.923</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.552.789</b>	<b>16.544.755</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.05.20 - 30.04.21			
Saldo pr. 01.05.20	1.200.000	10.232.454	-13.484.622
Opskrivninger i året	0	368.311	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	428.565
Saldo pr. 30.04.21	1.200.000	10.600.765	-13.056.057

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Egenkapitalen er pr. 30 april 2021 negativ med DKK 1.255.292, og den fremtidige økonomiske stilling er afhængig af, at ejendommen forbliver 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 2021/22.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21 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	5,50%	5,75%	6,00%
Værdi af ejendom	17.717	16.961	16.268
Årets resultat	1.217	461	-232
Egenkapital	1.217	461	-232

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.20	7.622.891
Kostpris pr. 30.04.21	7.622.891
Opskrivninger pr. 01.05.20	13.118.531
Opskrivninger i året	472.193
Opskrivninger pr. 30.04.21	13.590.724
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.20	-4.241.422
Afskrivninger i året	-472.193
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.21	-4.713.615
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.21	16.500.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.04.21	4.510.954

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.031 og et afkastkrav på 6,4. Afkastkravet er fastlagt 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 30.04.21	Gæld i alt 30.04.20
Gæld til realkreditinstitutter	534.000	2.924.500	5.647.045	6.179.093
Deposita	0	0	335.152	335.152
I alt	534.000	2.924.500	5.982.197	6.514.245

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.647 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 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.

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, andre driftsindtægter 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder forsikringserstatninger, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

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

### 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

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.