

Prolan Ejendomme ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.08.22

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
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

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 01.05.21 - 30.04.22 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. 30.04.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørlev, den 17. august 2022

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 01.05.21 - 30.04.22, 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. 30.04.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22 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 17. august 2022

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 01.05.21 - 30.04.22 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 01.05.21 - 30.04.22 udviser et resultat på DKK 227.664 mod DKK 428.565 for tiden 01.05.20 - 30.04.21. Balancen viser en egenkapital på DKK -650.933.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt hele egenkapitalen. Egenkapitalen er pr. 30. april 2022 negativ med DKK 650.933, og den fremtidige økonomiske stilling er afhængig af, at ejendommen bliver fuldt udlejet. Der er i øjeblikket ledige lejemål.

Selskabet ejere har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet og dets kreditorer indtil udløbet af regnskabsåret 2022/23.

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste	787.406	1.004.658
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-482.943	-472.193
Resultat af primær drift	304.463	532.465
Finansielle omkostninger	-183.047	-207.782
Resultat før skat	121.416	324.683
Skat af årets resultat	106.248	103.882
Årets resultat	227.664	428.565
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	227.664	428.565
I alt	227.664	428.565

AKTIVER		30.04.22	30.04.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	16.500.000	16.500.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	16.500.000	16.500.000
	Anlægsaktiver i alt	16.500.000	16.500.000
	Andre tilgodehavender	3.266	15.345
	Periodeafgrænsningsposter	35.911	37.444
	Tilgodehavender i alt	39.177	52.789
	Omsætningsaktiver i alt	39.177	52.789
	Aktiver i alt	16.539.177	16.552.789

PASSIVER		30.04.22	30.04.21
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.200.000	1.200.000
	Reserve for opskrivninger	10.977.460	10.600.765
	Overført resultat	-12.828.393	-13.056.057
	Egenkapital i alt	-650.933	-1.255.292
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.573.149	5.113.045
4	Deposita	139.681	335.152
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.712.830	5.448.197
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	538.200	534.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.687.441	2.176.393
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Anden gæld	10.231.639	9.629.491
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.477.280	12.359.884
	Gældsforpligtelser i alt	17.190.110	17.808.081
	Passiver i alt	16.539.177	16.552.789

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.05.21 - 30.04.22			
Saldo pr. 01.05.21	1.200.000	10.600.765	-13.056.057
Opskrivninger i året	0	376.695	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	227.664
Saldo pr. 30.04.22	1.200.000	10.977.460	-12.828.393

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Egenkapitalen er pr. 30 april 2022 negativ med DKK 650.933, 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 2022/23.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22 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	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%
Værdi af ejendom	17.417	16.696	16.033	15.421
Årets resultat	202	43	-103	-237
Egenkapital	917	196	-467	-1.079

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.21	7.622.891
Kostpris pr. 30.04.22	7.622.891
Opskrivninger pr. 01.05.21	13.590.724
Opskrivninger i året	482.943
Opskrivninger pr. 30.04.22	14.073.667
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.21	-4.713.615
Afskrivninger i året	-482.943
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.22	-5.196.558
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.22	16.500.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.04.22	4.337.414

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.070 og et afkastkrav på 6,5. 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 30.04.22	Gæld i alt 30.04.21
Gæld til realkreditinstitutter	538.200	2.362.700	5.111.349	5.647.045
Deposita	0	0	139.681	335.152
I alt	538.200	2.362.700	5.251.030	5.982.197

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.111 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 renteomkostninger 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.