

# Deloitte

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33963556  
Kindhestegade 4-6  
4700 Næstved

Telefon 55 72 22 58  
Telefax 55 77 27 58  
www.deloitte.dk

**Pro Invest Kalundborg ApS**

**CVR-nr. 29924341**

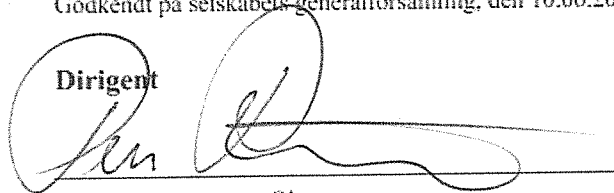
**Holbækvej 141**

**4400 Kalundborg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.06.2016

**Dirigent**



Navn: Peter Rønnow Olsen

Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Pro Invest Kalundborg ApS  
Holbækvej 141  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 29924341  
Stiftet: 27.09.2006  
Hjemsted: Kalundborg  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Peter Rønnow Olsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kindhestegade 4-6  
4700 Næstved

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Pro Invest Kalundborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 10.06.2016

Direktion



Peter Rønnow Olsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Pro Invest Kalundborg ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pro Invest Kalundborg ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorer 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


Næstved, den 10.06.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Rickard Patel  
statsautoriseret revisor



Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme samt udlejning heraf.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes den fakturerede husleje, der vedrører regnskabsåret. Omkostningsrefusioner fra lejerne indgår under lejeindtægterne.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med Pro Holding Kalundborg ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi svarende til kursværdien.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		413.866	477.670
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		5.071	95.914
<b>Driftsresultat</b>		<b>418.937</b>	<b>573.584</b>
Andre finansielle indtægter	1	65.874	12.856
Andre finansielle omkostninger		(102.575)	(195.359)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>382.236</b>	<b>391.081</b>
Skat af ordinært resultat	2	(104.406)	(72.681)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>277.830</u></b>	<b><u>318.400</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>277.830</u>	<u>318.400</u>
		<b><u>277.830</u></b>	<b><u>318.400</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		6.550.000	6.550.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>6.550.000</u>	<u>6.550.000</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>6.550.000</u>	<u>6.550.000</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		171.820	136.822
Andre tilgodehavender		<u>1.539.019</u>	<u>1.444.548</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.710.839</u>	<u>1.581.370</u>
 Likvide beholdninger		<u>71.502</u>	<u>27.637</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.782.341</u>	<u>1.609.007</u>
 <b>Aktiver</b>		<u>8.332.341</u>	<u>8.159.007</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		688.050	688.050
Overført overskud eller underskud		1.126.750	848.920
<b>Egenkapital</b>		<u><b>1.939.800</b></u>	<u><b>1.661.970</b></u>
Udskudt skat		235.434	201.828
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u><b>235.434</b></u>	<u><b>201.828</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.499.783	5.607.015
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>5.499.783</b></u>	<u><b>5.607.015</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	101.767	100.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.364	4.654
Skyldig selskabsskat		70.800	119.105
Anden gæld		482.393	463.635
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>657.324</b></u>	<u><b>688.194</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>6.157.107</b></u>	<u><b>6.295.209</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>8.332.341</b></u></u>	<u><u><b>8.159.007</b></u></u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	688.050	848.920	1.661.970
Årets resultat	0	0	277.830	277.830
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>688.050</b>	<b>1.126.750</b>	<b>1.939.800</b>

## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.254	0
Renteindtægter i øvrigt	59.620	12.856
	<b>65.874</b>	<b>12.856</b>

	2015 kr.	2014 kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	70.800	72.681
Ændring af udskudt skat	33.606	0
	<b>104.406</b>	<b>72.681</b>

	Investerings- ejendomme kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	5.632.600
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.632.600</b>
Opskrivninger primo	917.400
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>917.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.550.000</b>

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	100.800	101.767	5.499.783
	<b>100.800</b>	<b>101.767</b>	<b>5.499.783</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Pro Holding Kalundborg ApS-koncernen.

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningen.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Noter**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant for 6.756 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.550 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens egen gæld til kreditinstitutter samt for KBO Kalundborg ApS' gæld til kreditinstitutter er der afgivet pant i udlejningsejendomme for i alt 4.400 t.kr.