

Pro Invest Kalundborg ApS

Gåsetoftevej 70
4400 Kalundborg
CVR-nr. 29924341

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2017

Dirigent

Navn: Peter Rønnow Olsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pro Invest Kalundborg ApS
Gåsetoftevej 70
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 29924341
Stiftet: 27.09.2006
Hjemsted: Kalundborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Peter Rønnow Olsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kindhestegade 4-6
4700 Næstved

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 12.06.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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

Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Næstved, den 12.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Rickard Halfdan Patel

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligeste aktiviteter er investering i ejendomme og 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.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		414.009	413.866
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(52.811)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>5.071</u>
Driftsresultat		361.198	418.937
Andre finansielle indtægter	1	69.371	65.874
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(101.013)</u>	<u>(102.575)</u>
Resultat før skat		329.556	382.236
Skat af årets resultat	3	<u>(61.103)</u>	<u>(104.406)</u>
Årets resultat		268.453	277.830
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>268.453</u>	<u>277.830</u>
		268.453	277.830

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		6.550.000	6.550.000
Materielle anlægsaktiver	4	6.550.000	6.550.000
 Anlægsaktiver		 6.550.000	 6.550.000
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		198.550	171.820
Andre tilgodehavender		1.599.601	1.539.019
Tilgodehavender		1.798.151	1.710.839
 Likvide beholdninger		 75.561	 71.502
 Omsætningsaktiver		 1.873.712	 1.782.341
 Aktiver		 8.423.712	 8.332.341

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.083.253	1.814.800
Egenkapital		2.208.253	1.939.800
Udskudt skat		230.110	235.434
Hensatte forpligtelser		230.110	235.434
Gæld til realkreditinstitutter		5.397.283	5.499.783
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.397.283	5.499.783
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	107.797	101.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.292	2.364
Skyldig selskabsskat		66.427	70.800
Anden gæld		402.550	482.393
Kortfristede gældsforpligtelser		588.066	657.324
Gældsforpligtelser		5.985.349	6.157.107
Passiver		8.423.712	8.332.341
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.814.800	1.939.800
Årets resultat	0	268.453	268.453
Egenkapital ultimo	125.000	2.083.253	2.208.253

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.927	6.254
Renteindtægter i øvrigt	62.444	59.620
	69.371	65.874

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	95.712	102.575
Øvrige finansielle omkostninger	5.301	0
	101.013	102.575

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	66.427	70.800
Ændring af udskudt skat	(5.324)	33.606
	61.103	104.406

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.632.600
Tilgange	52.811
Kostpris ultimo	5.685.411
Opskrivninger primo	917.400
Opskrivninger ultimo	917.400
Årets dagsværdireguleringer	(52.811)
Dagsværdireguleringer ultimo	(52.811)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.550.000

Selskabet ejer to investeringsejendomme beliggende i Kalundborg og Vordingborg som udlejes til erhverv og privatpersoner.

Noter

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Afkastkravet for ejendomme er fastsat ud fra faktorer som bl.a. beliggenhed og stand og ligger på gennemsnitlig ca. 8,0%.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 387 t.kr.

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

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	107.797	101.767	5.397.283	3.399.297
	107.797	101.767	5.397.283	3.399.297

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PRO Holding Kalundborg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der givet pant for 6.756 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.603 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til kreditinstitut samt for KBO Kalundborg ApS' gæld til kreditinstitut er der afgivet ejerpantebreve i investeringsejendomme for i alt 5.400 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for et kreditinstitut vedrørende selskabet KBO Kalundborg ApS' engagement med kreditinstituttet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med vædireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstalene. Ændringen har haft en negativ indvirkning på årets resultat og egenkapitalen med 20.937 kr. efter skat.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har i tidligere år, ved en fejl indregnet en reserve for opskrivninger på kr. 688.050 vedrørende dagsværdireguleringer på investeringsejendomme under egenkapitalen. Forholdet er i år korrigeret således, at de kr. 688.050 indgår i regnskabsposten overført overskud under egenkapitalen. Korrektionen af væsentlige fejl vedrørende tidligere år har ingen effekt på aktiver, passiver, den finansielle stilling og resultatet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

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

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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme

Anvendt regnskabspraksis

fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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.