

Provins Invest ApS
CVR-nr. 33253052
Lavendelstræde 17 C, 4.
1462 København K

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.12.2016

Dirigent

Navn: Adam Nederby Falbert

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Provins Invest ApS
Lavendelstræde 17 C, 4.
1462 København K

CVR-nr.: 33253052
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Adam Nederby Falbert

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Provins Invest 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. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.12.2016

Direktion

Adam Nederby Falbert

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Provins Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Provins Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 05.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Jorch Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udvikling af ejendomsprojekter samt udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 4.053 t.kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2016/17.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet og selskabets tilknyttede virksomhed investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravene, hvilket også er omtalt nærmere i note 1 i årsrapporten.

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.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede husleje.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen 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 alle koncernvirksomheder. Den aktuelle 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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelsen af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renovationsarbejder, forventet tomgang m.m.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af de gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 proventuet 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

De med investeringsejendommenes forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Andre finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gælden til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.466.972	(110)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		249.802	933
Driftsresultat		1.716.774	823
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.490.609	4.871
Andre finansielle indtægter	2	703.125	157
Andre finansielle omkostninger	3	(491.121)	(714)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		4.419.387	5.137
Skat af ordinært resultat	4	(366.208)	(97)
Årets resultat		4.053.179	5.040
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(2.709.391)	4.897
Overført resultat		6.762.570	(4.857)
		4.053.179	5.040

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		26.300.001	25.778
Materielle anlægsaktiver	5	<u>26.300.001</u>	<u>25.778</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.237.567	4.947
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>2.237.567</u>	<u>4.947</u>
Anlægsaktiver		<u>28.537.568</u>	<u>30.725</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.184	38
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		108.300	0
Andre tilgodehavender		67.121	119
Periodeafgrænsningsposter		64.306	0
Tilgodehavender		<u>301.911</u>	<u>165</u>
Likvide beholdninger		<u>175.098</u>	<u>7</u>
Omsætningsaktiver		<u>477.009</u>	<u>172</u>
Aktiver		<u>29.014.577</u>	<u>30.897</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.187.567	4.897
Overført overskud eller underskud		11.640.467	4.878
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>5.000</u>
Egenkapital		<u>13.908.034</u>	<u>14.855</u>
Udskudt skat		<u>2.130.263</u>	<u>1.764</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.130.263</u>	<u>1.764</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.461.760	9.174
Kreditinstitutter i øvrigt		<u>0</u>	<u>2.346</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>10.461.760</u>	<u>11.520</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	659.219	984
Bankgæld		0	868
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	14
Gæld til associerede virksomheder		1.200.000	0
Anden gæld		<u>655.301</u>	<u>892</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.514.520</u>	<u>2.758</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.976.280</u>	<u>14.278</u>
Passiver		<u>29.014.577</u>	<u>30.897</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	4.896.958	4.877.897	5.000.000	14.854.855
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Årets resultat	0	(2.709.391)	6.762.570	0	4.053.179
Egenkapital ultimo	80.000	2.187.567	11.640.467	0	13.908.034

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet og selskabets tilknyttede virksomhed investerer i investeringsejendomme, som indregnes i årsrapporten til dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,75% pr. 30.06.2016. Den anvendte afkastsats er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnitlig 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2 mio.kr. for selskabets ejendomme.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	703.125	157
	703.125	157
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	214.886	130
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	83.334	99
Øvrige finansielle omkostninger	192.901	485
	491.121	714
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	366.208	97
	366.208	97

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	17.597.359
Tilgange	271.780
Kostpris ultimo	17.869.139
Dagsværdireguleringer primo	8.181.060
Årets dagsværdireguleringer	249.802
Dagsværdireguleringer ultimo	8.430.862
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.300.001
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	50.000
Kostpris ultimo	50.000
Opskrivninger primo	4.896.958
Andel af årets resultat	2.490.609
Udbytte	(5.200.000)
Opskrivninger ultimo	2.187.567
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.237.567

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Dattervirksomheder:			
Kultorvet 13-15 Invest ApS	København	ApS	100,00

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	601	659.219	10.461.760	7.975.588
Kreditinstitutter i øvrigt	383	0	0	0
	984	659.219	10.461.760	7.975.588

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for det sambeskattede selskab og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for dette selskab.

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til kreditinstitutter på i alt 11.121 t.kr. er sikret ved pant i ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør 26.300 t.kr.

Eventuel bankgæld er sikret ved tinglyste ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. i selskabets ejendomme.