

**PRO Developments A/S**

**Udbyhøjvej 106 st.**

**8930 Randers NØ**

**CVR-nummer 33 88 59 62**

**Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. maj 2019



---

Brian Svart

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

PRO Developments A/S  
Udbyhøjvej 106 st.  
8930 Randers NØ

Telefon:	60 66 99 10
Hjemmeside:	<a href="http://www.prodevel.dk">www.prodevel.dk</a>
E-mail:	<a href="mailto:bs@prodevel.dk">bs@prodevel.dk</a>
Hjemstedskommune:	Randers
CVR-nummer:	33 88 59 62
Regnskabsperiode:	1. januar 2018 - 31. december 2018

### Bestyrelse

Brian Svart  
Lars Hjuler  
Claus Linde Nielsen

### Direktion

Lars Hjuler

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S  
Spar Nord Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for PRO Developments A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 16. maj 2019

Direktionen:



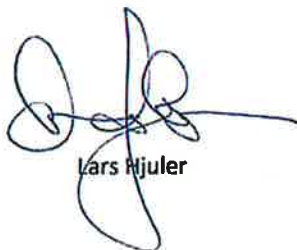
Lars Hjuler

Bestyrelsen:



Brian Svart

Formand



Lars Hjuler



Claus Linde Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i PRO Developments A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for PRO Developments A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 16. maj 2019

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Carsten Birch  
Registreret revisor  
Mne15688

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb og salg af fast ejendom, udvikling af fast ejendom, byggeri og anlæg af fast ejendom, drift, vedligeholdelse og administration af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets resultat er påvirket af ændring i regnskabspraksis, således at kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder optages til indre værdi mod tidligere kostpris. Effekten af dette er nærmere omtalt under anvendt regnskabspraksis.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>724.945</b>	<b>168</b>
1	Personaleomkostninger	-350.587	-236
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-9.040	-6
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>365.318</b>	<b>-75</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.688	0
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	1.527.237	1.929
	Finansielle omkostninger	-14.820	-2
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.924.423</b>	<b>1.853</b>
2	Skat af årets resultat	-82.425	15
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.841.998</b>	<b>1.868</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.517.441	0
	Overført resultat	324.557	1.868
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.841.998</b>	<b>1.868</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.229	20
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>29.229</b>	<b>20</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	96.688	0
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.120.034	593
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.216.722</b>	<b>593</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.245.951</b>	<b>612</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.530	3.141
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.091.078	0
	Udskudte skatteaktiver	0	15
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	13.644	0
	Andre tilgodehavender	0	456
	Periodeafgrænsningsposter	0	3
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.153.252</b>	<b>3.615</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.300.647</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.453.899</b>	<b>3.615</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.699.850</b>	<b>4.227</b>



		2018	2017
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	501.000	501
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.517.441	0
	Overført resultat	2.427.450	2.103
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.445.891</b>	<b>2.604</b>
	Hensættelser til udskudt skat	449	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>449</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	0	363
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	365.157	312
	Selskabsskat	82.663	0
	Anden gæld	1.805.689	948
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.253.509</b>	<b>1.624</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.253.958</b>	<b>1.624</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.699.850</b>	<b>4.227</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	247.084	137
Andre omkostninger til social sikring	2.599	2
Øvrige personaleomkostninger	100.904	98
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>350.587</b>	<b>236</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	67.138	0
Regulering af udskudt skat	15.287	-15
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>82.425</b>	<b>-15</b>
<b>3</b>		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris 31. december	50.000	0
Årets resultatandel	46.688	0
Værdireguleringer 31. december	46.688	0
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>96.688</b>	<b>0</b>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Pro Developments Projekt ApS	Randers	100%

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

#### 4 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	669.830	670
Kostpris 31. december	<u>669.830</u>	<u>670</u>
Værdireguleringer 1. januar	-77.033	-6
Årets resultatandel	1.527.237	1.929
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>-2.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.450.205</u>	<u>-77</u>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>2.120.034</u></b>	<b><u>593</u></b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Inhouse Development A/S	Herning	50%
Pro Developments Øst A/S	Randers	50%

<b>5 Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Reserver for netto- opskriv- ninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	501	0	2.103	2.604
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.517</u>	<u>325</u>	<u>1.842</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>501</u></b>	<b><u>1.517</u></b>	<b><u>2.427</u></b>	<b><u>4.446</u></b>

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Pro Developments Projekt ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Pro Developments Projekt ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 83 pr. 31. december 2018. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for KPC Ejendomsadministration A/S's til enhver tid værende tilgodehavende hos In-House Development A/S, er der stillet sikkerhed i form af håndpantsettning af selskabets nominelle kapitalandel TDKK 250 i InHouse Development A/S.

Til sikkerhed for Pro Developments Øst A/S's til enhver forpligtelse overfor Spar Nord Bank A/S, er der stillet sikkerhed i form af håndpantsettning af selskabets til en hver tid indestående på sikringskonto nr. 9233 2330117551, minimum TDKK 800.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles til indre værdi. Tidligere blev kapitalandele i datter- og associerede virksomheder målt til kostpris, men det vurderes at ændringen vil give et mere retvisende billede.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne giver en forøgelse af årets resultat med DKK 1.573.925. Praksisændringen giver ikke nogen ændring af årets skat. Balancesummen samt egenkapitalen forøges ligeledes med DKK 1.573.925.

Sammenligningstillene for 2017 er tilpasset praksisændringen, hvilket reducerede årets resultat med DKK 71.009, ingen ændring i årets skat. Balancesummen forøget med DKK 260.468 og egenkapitalen reduceret med DKK 77.032.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

#### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven

## Anvendt regnskabspraksis

---

reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til forventet salgsværdi.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.