

PRO Developments A/S

Udbyhøjvej 106 st.

8930 Randers NØ

CVR-nummer 33 88 59 62

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 29. maj 2018

Brian Svart
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Telefon:	60 66 99 10
Hjemmeside:	www.prodevel.dk
E-mail:	bs@prodevel.dk
Hjemstedskommune:	Randers
CVR-nummer:	33 88 59 62
Regnskabsperiode:	1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse

Brian Svart
Lars Hjuler
Claus Linde Nielsen

Direktion

Lars Hjuler

Pengeinstitut

Nykredit 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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 25. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017 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, 25. maj 2018

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.

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	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	167.619	233
1	Personaleomkostninger	-236.252	-195
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-6.231	-5
	Resultat før finansielle poster	-74.865	33
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2.000.000	0
	Finansielle indtægter	52	8
	Finansielle omkostninger	-1.678	0
	Resultat før skat	1.923.509	40
2	Skat af årets resultat	15.368	-16
	Årets resultat	1.938.877	25
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	1.938.877	25
	Resultatdisponering i alt	1.938.877	25

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.547	26
	Materielle anlægsaktiver	19.547	26
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	332.330	332
	Finansielle anlægsaktiver	332.330	332
	Anlægsaktiver i alt	351.876	358
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.141.137	706
	Udskidte skatteaktiver	14.838	0
	Tilgodehavende skat	0	53
	Andre tilgodehavender	455.900	3
	Periodeafgrænsningsposter	3.280	0
	Tilgodehavender	3.615.155	762
	Likvide beholdninger	0	159
	Omsætningsaktiver i alt	3.615.155	922
	Aktiver i alt	3.967.031	1.280

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	501.000	501
	Overført resultat	2.179.925	241
4	Egenkapital i alt	2.680.925	742
	Hensættelser til udskudt skat	0	1
	Hensatte forpligtelser	0	1
	Kreditinstitutter	363.314	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	311.926	45
	Gæld til associerede virksomheder	491.400	179
	Anden gæld	119.466	313
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.286.106	537
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.286.106	538
	Passiver i alt	3.967.031	1.280
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016			
	DKK	1.000 DKK			
1	Personaleomkostninger				
	Løn og gager	136.647 74			
	Andre omkostninger til social sikring	1.961 1			
	Øvrige personaleomkostninger	97.645 120			
	Personaleomkostninger i alt	236.252 195			
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1 1			
2	Skat af årets resultat				
	Skat af årets resultat	0 15			
	Regulering af udskudt skat	-15.368 1			
	Skat af årets resultat i alt	-15.368 16			
3	Kapitalandele i associerede virksomheder				
	Kostpris 1. januar	332.330 0			
	Tilgang i årets løb	0 332			
	Kostpris 31. december	332.330 332			
	Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	332.330 332			
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
	Inhouse Development A/S	Herning	50%	3.882.032	709.643
	Pro Developments Øst A/S	Randers	50%	-24.051	475.949
4	Egenkapital		Virksom-	Overført	I alt
			hedskapi-	resultat	
			tal		
			1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo		501	241	742
	Årets resultat		0	1.939	1.939
	Egenkapital ultimo		501	2.180	2.681
5	Eventualforpligtelser				
	Ingen.				

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

6 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.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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 associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Svart

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-258495236042

IP: 85.27.148.30

2018-05-30 06:56:03Z

NEM ID 

Lars Hjuler

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-669538219897

IP: 85.27.148.30

2018-05-30 06:56:46Z

NEM ID 

Lars Hjuler

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-669538219897

IP: 85.27.148.30

2018-05-30 06:56:46Z

NEM ID 

Claus Linde Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-219791448077

IP: 77.233.255.66

2018-05-31 10:53:13Z

NEM ID 

Carsten Birch

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:1233149535791

IP: 188.120.68.54

2018-05-31 10:58:56Z

NEM ID 

Brian Svart

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-258495236042

IP: 62.44.135.160

2018-06-06 04:58:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H55NW-UUNKX-PBQQQ-MAJXE-MIFT6-WWUSJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>