

**PRO Developments A/S**

**Udbyhøjvej 106 st.**

**8930 Randers NØ**

**CVR-nummer 33 88 59 62**

**Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 30. maj 2017



---

Brian Svart

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	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	11

## 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 2016 - 31. december 2016

### Bestyrelse

Brian Svart  
Lars Hjuler  
Claus Linde Nielsen

### Direktion

Lars Hjuler

### Pengeinstitut

Sydbank

### 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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 23. maj 2017

Direktionen:



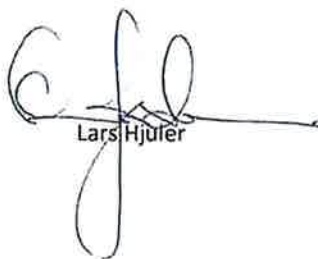
Lars Hjuler

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 2016 - 31. december 2016 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, 23. maj 2017

**Dansk Revision Randers**

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Carsten Birch

Registreret revisor

## 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	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>233.198</b>	<b>3.455</b>
1	Personaleomkostninger	-195.288	-89
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-5.379	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>32.531</b>	<b>3.366</b>
	Finansielle indtægter	8.173	0
	Finansielle omkostninger	-347	-39
	<b>Resultat før skat</b>	<b>40.357</b>	<b>3.328</b>
2	Skat af årets resultat	-15.600	-795
	<b>Årets resultat</b>	<b>24.757</b>	<b>2.533</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	2.500
	Overført resultat	24.757	33
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>24.757</b>	<b>2.533</b>

		2016	2015
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.778	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>25.778</b>	<b>0</b>
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	332.330	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>332.330</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>358.108</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	706.250	135
	Tilgodehavende skat	52.930	0
	Andre tilgodehavender	3.176	411
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>762.356</b>	<b>546</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>159.362</b>	<b>3.765</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>921.718</b>	<b>4.312</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.279.825</b>	<b>4.312</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	501.000	501
	Overført resultat	241.048	216
	Foreslået udbytte	0	2.500
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>742.048</b>	<b>3.217</b>
	Hensættelser til udskudt skat	530	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>530</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	1	15
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.281	244
	Gæld til associerede virksomheder	178.900	179
	Selskabsskat	0	591
	Anden gæld	313.066	66
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>537.247</b>	<b>1.094</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>537.777</b>	<b>1.094</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.279.825</b>	<b>4.312</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	8
	Andre omkostninger til social sikring	0
	Øvrige personaleomkostninger	81
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>89</b>
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	2
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	795
	Regulering af udskudt skat	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>795</b>
<b>3</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	
	Tilgang i årets løb	0
	Kostpris 31. december	0
	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>0</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Inhouse Development A/S	Herning	50%	-12.048	827.611
Pro Developments Øst A/S	Randers	50%	0	500.000

4	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	501	216	2.500	3.217
	Udbetalt udbytte	0	0	-2.500	-2.500
	Årets resultat	0	25	0	25
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>501</b>	<b>241</b>	<b>0</b>	<b>742</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 500 eller multipla heraf.

	2016	2015
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

### 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 nominel 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 acontoskatte.

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.