
Pro-Pipe Invest ApS

Sydagervej 3, 6800 Varde

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 35 63 52 97

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /7 2018

Jon Vørts
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Pro-Pipe Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 6. juli 2018

Direktion

Jon Vørts

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Pro-Pipe Invest ApS

Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Pro-Pipe Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der i koncernen kan opnås tilsagn om supplerende kreditter eller investorkapital til finansiering af driften og de nødvendige pengebindinger i arbejdskapital den resterende del af året, men at det er ledelsens vurdering, at en sådan finansiering vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i dattervirksomheden i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed for-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Esbjerg, den 6. juli 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pro-Pipe Invest ApS
Sydagervej 3
6800 Varde

CVR-nr.: 35 63 52 97
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Varde

Direktion

Jon Vørts

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg

Pengeinstitut

Danske Bank
Strandbygade 2
6700 Esbjerg

Nykredit
Borgergade 38
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Pro-Pipe Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

I henhold til årsregnskabsloven §41 har selskabets ledelse opskrevet værdien af grunde og bygninger til dagsværdi på baggrund af en revurdering af grunde og bygningers dagsværdi. For yderligere beskrivelse heraf henvises til årsrapportens noter om anvendt regnskabspraksis.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 66.228, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 30.610.

Der har ikke været udlejningsaktivitet eller lignende i 2017.

Selskabets ledelse forventer i det kommende regnskabsår enten at sælge grunden, der udgør selskabets aktiv, eller at foretage udlejning af den nævnte grund, hvilket vil bidrage positivt til selskabets drift.

Med baggrund i den ikke eksisterende udlejningsaktivitet i 2017 anses årets resultat og økonomiske udvikling af ledelsen som forventet.

Selskabskapitalen forventes reetableret i de kommende regnskabsår.

Usikkerhed i regnskabet

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at eksisterende kreditrammer stadig stilles til rådighed, og at der generelt i koncernen tilføres ny kapital. Der henvises til note 1 for en nærmere beskrivelse af usikkerheden vedrørende going concern.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttotab		-48.125	-56.025
Finansielle omkostninger	2	-36.807	-49.264
Resultat før skat		-84.932	-105.289
Skat af årets resultat	3	18.704	22.100
Årets resultat		-66.228	-83.189

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-66.228	-83.189
		-66.228	-83.189

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde		2.400.000	2.034.792
Materielle anlægsaktiver	4	2.400.000	2.034.792
Anlægsaktiver		2.400.000	2.034.792
Andre tilgodehavender		3.739	4.560
Udskudt skatteaktiv		4.058	65.700
Tilgodehavender		7.797	70.260
Omsætningsaktiver		7.797	70.260
Aktiver		2.407.797	2.105.052

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		284.862	0
Overført resultat		-304.252	-238.023
Egenkapital	5	30.610	-188.023
Gæld til realkreditinstitutter		354.258	440.273
Langfristede gældsforpligtelser	6	354.258	440.273
Gæld til realkreditinstitutter	6	85.279	79.615
Kreditinstitutter		493.069	469.898
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.434.581	1.293.289
Anden gæld		10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.022.929	1.852.802
Gældsforpligtelser		2.377.187	2.293.075
Passiver		2.407.797	2.105.052
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Moderselskabet Pro-Pipe Holding ApS har i 2017 tabt størstedelen af egenkapitalen, og den fortsatte drift er afhængig af, at den nuværende kreditramme hos koncernens hovedbankforbindelse i dattervirksomheden i Norge kan opretholdes. Koncernens hovedbankforbindelse har tilkendegivet, at den fortsat stiller de etablerede kreditfaciliteter til rådighed. Gennemførelse af de planlagte aktiviteter i 2018 og realiseringen af det forventede positive koncernresultat kræver dog ud over den eksisterende kreditramme yderligere driftsfinansiering i koncernen. Den yderligere driftsfinansiering forventer virksomhedens ledelse og ejerkreds at fremskaffe ved udvidelse af investorkredsen, hvor der aktuelt er konkrete drøftelser i gang. Det er ledelsens forventning at den fornødne ekstra arbejds- og investorkapital kan fremskaffes og aflægges regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Ovenstående forhold indikerer, at der er en usikkerhed, der kan rejse tvivl om koncernens og dattervirksomhedens mulighed for at fortsætte driften.

Det er ledelsens opfattelse at årsrapporten, med baggrund i positive forhandlinger med investorer på koncernniveau, samt fortsættelse af eksisterende kreditramme ved bankforbindelse kan aflægges efter going concern princippet.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	9.945
Andre finansielle omkostninger	36.807	39.319
	<u>36.807</u>	<u>49.264</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-18.704	-22.100
	<u>-18.704</u>	<u>-22.100</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>2.034.792</u>
Kostpris 31. december	<u>2.034.792</u>
Årets opskrivninger	<u>365.208</u>
Opskrivninger 31. december	<u>365.208</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.400.000</u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	0	-238.024	-188.024
Årets opskrivning	0	365.208	0	365.208
Skat af årets opskrivning	0	-80.346	0	-80.346
Årets resultat	0	0	-66.228	-66.228
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>284.862</u>	<u>-304.252</u>	<u>30.610</u>

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	42.340	121.813
Mellem 1 og 5 år	311.918	318.460
Langfristet del	354.258	440.273
Inden for 1 år	85.279	79.615
	439.537	519.888

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebrev på TDKK 780, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.400.000	2.034.792
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev på TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på	2.400.000	2.034.792
---	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Pro-Pipe Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pro-Pipe Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring af regnskabspraksis

I henhold til årsregnskabsloven §41 har selskabets ledelse opskrevet værdien af grunde og bygninger til dagsværdi på baggrund af en revurdering af grunde og bygningers dagsværdi. Opskrivningen har påvirket balancesummen med TDK 365 og egenkapital med TDK 284. Ændringen har ikke haft påvirkning af årets resultat.

Opskrivningen er foretaget fordi ledelsen vurderer at det vil give et mere retvisende billede af årsrapporten.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til den administrative drift af ejendom, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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-Pipe Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles grunde til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på grunde.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.