



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PROBAN APS**

**C/O ADVOKAT KIM KRARUP, VODROFFSVEJ 61 1. TV, 1900 FREDERIKSBERG C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. maj 2019

---

Kim Krarup

**CVR-NR. 35 81 21 05**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	PROBAN ApS c/o advokat Kim Krarup Vodroffsvej 61 1. tv 1900 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 35 81 21 05 Stiftet: 26. marts 2014 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kim Krarup, formand
<b>Direktion</b>	Kim Krarup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for PROBAN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2018.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. maj 2019

Direktion:

---

Kim Krarup

Bestyrelse:

---

Kim Krarup  
Formand

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i PROBAN ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for PROBAN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 15. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet. Der forventes et overskud i de kommende år, som vil retablere selskabets egenkapital.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt sin anpartskapital. Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring, og vil først kræve sit mellemværende indfriet når der er likviditet til dette.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		4.732	433.273
DRIFTSRESULTAT.....		4.732	433.273
Andre finansielle omkostninger.....	1	-10.768	-11.860
RESULTAT FØR SKAT.....		-6.036	421.413
Skat af årets resultat.....	2	1.328	-90.502
ÅRETS RESULTAT.....		-4.708	330.911
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-4.708	330.911
I ALT.....		-4.708	330.911

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		1.003.983	0
Materielle anlægsaktiver.....		1.003.983	0
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.003.983</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	33.586
Udskudte skatteaktiver.....		1.328	0
Tilgodehavender.....		1.328	33.586
Likvide beholdninger.....		22.494	8.917
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>23.822</b>	<b>42.503</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.027.805</b>	<b>42.503</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-94.255	-89.547
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-44.255</b>	<b>-39.547</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		612.017	0
Banklån.....		5.121	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		381.722	0
Depositum.....		31.200	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.030.060	0
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	32.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		0	72.050
Kortfristede gældsforpligtelser.....		42.000	82.050
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.072.060</b>	<b>82.050</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.027.805</b>	<b>42.503</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.258	11.837			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	7.510	23			
	<b>10.768</b>	<b>11.860</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	72.050			
Regulering af udskudt skat.....	-1.328	18.452			
	<b>-1.328</b>	<b>90.502</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>3</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	-89.547	-39.547		
Forslag til resultatdisponering.....		-4.708	-4.708		
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-94.255</b>	<b>-44.255</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>		
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	639.017	27.000	505.000	0	0
Banklån.....	10.121	5.000	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	381.722	0	381.722	0	0
Depositum.....	31.200	0	31.200	0	0
	<b>1.062.060</b>	<b>32.000</b>	<b>917.922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lund Wentoft Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 470 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.004 tkr.

**Usikkerhed ved going concern****7**

Årets resultat er som forventet. Der forventes et overskud i de kommende år, som vil retablere selskabets egenkapital.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt sin anpartskapital. Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring, og vil først kræve sit mellemværende indfriet når der er likviditet til dette.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PROBAN ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.