



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. maj 2020

Kim Krarup

CVR-NR. 35 81 21 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Kim Krarup, formand
Direktion	Kim Krarup
Revisor	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 14. maj 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 14. maj 2020

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.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		25.187	4.732
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		125.563	0
DRIFTSRESULTAT		150.750	4.732
Andre finansielle omkostninger.....	1	-17.897	-10.768
RESULTAT FØR SKAT		132.853	-6.036
Skat af årets resultat.....	2	-29.228	1.328
ÅRETS RESULTAT		103.625	-4.708
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		103.625	-4.708
I ALT		103.625	-4.708

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		1.250.000	1.003.983
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.250.000	1.003.983
ANLÆGSAKTIVER.....		1.250.000	1.003.983
Udskudte skatteaktiver.....		0	1.328
Tilgodehavender.....		0	1.328
Likvide beholdninger.....		12.538	22.494
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.538	23.822
AKTIVER.....		1.262.538	1.027.805
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		9.371	-94.255
EGENKAPITAL.....	4	59.371	-44.255
Hensættelse til udskudt skat.....		27.624	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		27.624	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		580.519	612.017
Banklån.....		0	5.121
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		549.843	381.722
Depositum.....		0	31.200
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.130.362	1.030.060
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	33.574	32.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.118	10.000
Selskabsskat.....		489	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		45.181	42.000
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.175.543	1.072.060
PASSIVER.....		1.262.538	1.027.805
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.334	3.258	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9.563	7.510	
	17.897	10.768	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	489	0	
Regulering af udskudt skat.....	28.739	-1.328	
	29.228	-1.328	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		1.003.983	
Tilgang.....		120.454	
Kostpris 31. december 2019.....		1.124.437	
Årets værdireguleringer.....		125.563	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		125.563	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		1.250.000	
<p>Boligejendommen er beliggende i Humlebæk og blev anskaffet i 2018. Boligejendommens dagsværdi er primært fastsat på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme.</p> <p>Dagsværdien er pr. 31. december 2019 baseret på en gennemsnitlig kvm. pris på 17 t.kr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommen er 75 kvm., hvilket svarer til en handelspris på 1.250 t.kr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.</p>			
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	-94.254	-44.254
Forslag til resultatdisponering.....		103.625	103.625
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	9.371	59.371

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	609.479	28.960	464.679	639.017	27.000	
Banklån.....	4.614	4.614	0	10.121	5.000	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	549.843	0	549.843	381.722	0	
Depositum.....	0	0	0	31.200	0	
	1.163.936	33.574	1.014.522	1.062.060	32.000	
 Eventualposter mv.						 6
Eventualforpligtelser						
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lund Wentoft Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 449 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.250 tkr.						
 Medarbejderforhold						 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PROBAN ApS for 2019 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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

Investeringsejendomme 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 salgsmomkostninger 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 nettosalgpris 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.

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.