



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 LUND WENTOFT HOLDING A/S, SMALLEGADE 54 1. TH., 2000 FREDERIKSBERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. april 2021

---

Torben Lund

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	PROBAN ApS c/o Lund Wentoft Holding A/S, Smallegade 54 1. th. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 35 81 21 05 Stiftet: 26. marts 2014 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Lund Larsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. april 2021

Direktion:

---

Torben Lund Larsen

## 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 23. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk 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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOTAB.....		-53.550	25.187
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		313.662	125.563
DRIFTSRESULTAT.....		260.112	150.750
Andre finansielle omkostninger.....	1	-31.128	-17.897
RESULTAT FØR SKAT.....		228.984	132.853
Skat af årets resultat.....		-50.376	-29.228
ÅRETS RESULTAT.....		178.608	103.625
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		178.608	103.625
I ALT.....		178.608	103.625

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		1.563.662	1.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.563.662	1.250.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.563.662</b>	<b>1.250.000</b>
Likvide beholdninger.....		5.267	12.538
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.267</b>	<b>12.538</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.568.929</b>	<b>1.262.538</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		187.979	9.371
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>237.979</b>	<b>59.371</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		78.000	27.624
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>78.000</b>	<b>27.624</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		560.419	580.519
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		652.237	549.843
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	3	<b>1.212.656</b>	<b>1.130.362</b>
Realkreditinstitutter.....		30.100	33.574
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.194	11.118
Selskabsskat.....		0	489
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>40.294</b>	<b>45.181</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.252.950</b>	<b>1.175.543</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.568.929</b>	<b>1.262.538</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	9.371	59.371
Forslag til resultatdisponering.....		178.608	178.608
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>187.979</b>	<b>237.979</b>

## NOTER

					Note
		2020	2019		
		kr.	kr.		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....		11.905	8.334		1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		19.223	9.563		
		<b>31.128</b>	<b>17.897</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>					
			Investerings-		2
			ejendomme		
Kostpris 1. januar 2020.....			1.124.437		
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>			<b>1.124.437</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....			125.563		
Årets værdireguleringer.....			313.662		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>			<b>439.225</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>			<b>1.563.662</b>		
Boligejendommen er beliggende i Humlebæk og blev anskaffet i 2018. Boligejendommens dagsværdi er fastsat på baggrund af handelspris i 2021.					
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	3
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	590.519	30.100	434.667	609.479	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	652.237	0	652.237	549.843	
	<b>1.242.756</b>	<b>30.100</b>	<b>1.086.904</b>	<b>1.159.322</b>	
 <b>Eventualposter mv.</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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lund Wentoft Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 427 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.564 tkr.					

## NOTER

	2020	2019	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	6

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PROBAN ApS for 2020 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatte.

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.