
Pro-Pipe Ejendomme ApS

Sydagervej 3, 6800 Varde

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 36 42 56 95

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 2017 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 Ejendomme 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.

Varde, den 6. juli 2018

Direktion

Jon Vørts

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Pro-Pipe Ejendomme 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 Ejendomme 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 Ejendomme ApS
Sydagervej 3
6800 Varde

CVR-nr.: 36 42 56 95
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Varde

Direktion

Jon Vørts

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg

Pengeinstitut

Nykredit
Borgergade 38
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

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 overskud på DKK 74.487, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 154.414.

Årets resultat anses af ledelsen som tilfredsstillende og ifølge forventningerne.

Den forventede udvikling

Der forventes et resultat på samme niveau for det 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 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		349.088	303.504
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-136.591	-135.858
Resultat før finansielle poster		212.497	167.646
Finansielle indtægter	2	0	6.257
Finansielle omkostninger	3	-120.210	-155.553
Resultat før skat		92.287	18.350
Skat af årets resultat	4	-17.800	-6.200
Årets resultat		74.487	12.150

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		74.487	12.150
		74.487	12.150

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		4.615.421	4.748.013
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.666	13.666
Materielle anlægsaktiver	5	4.625.087	4.761.679
Anlægsaktiver		4.625.087	4.761.679
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.385
Tilgodehavender		0	2.385
Likvide beholdninger		12.641	27.456
Omsætningsaktiver		12.641	29.841
Aktiver		4.637.728	4.791.520

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		104.414	29.927
Egenkapital	6	154.414	79.927
Hensættelse til udskudt skat		29.500	11.700
Hensatte forpligtelser		29.500	11.700
Gæld til realkreditinstitutter		1.581.214	1.679.963
Anden gæld		90.000	90.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.671.214	1.769.963
Gæld til realkreditinstitutter	7	101.233	100.238
Kreditinstitutter		1.713.448	1.914.928
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.175	12.348
Gæld til tilknyttede virksomheder		901.120	866.120
Anden gæld	7	61.624	36.296
Kortfristede gældsforpligtelser		2.782.600	2.929.930
Gældsforpligtelser		4.453.814	4.699.893
Passiver		4.637.728	4.791.520
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

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 indtægter		
Valutakursgevinster	0	6.257
	<u>0</u>	<u>6.257</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	10.015
Andre finansielle omkostninger	120.210	127.856
Valutakurstab	0	17.682
	<u>120.210</u>	<u>155.553</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	17.800	6.200
	<u>17.800</u>	<u>6.200</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	4.974.105	19.998
Kostpris 31. december	4.974.105	19.998
Ned- og afskrivninger 1. januar	226.093	6.332
Årets afskrivninger	132.591	4.000
Ned- og afskrivninger 31. december	358.684	10.332
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.615.421	9.666
Afskrives over	20-40 år	5 år

6 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	29.927	79.927
Årets resultat	0	74.487	74.487
Egenkapital 31. december	50.000	104.414	154.414

Noter til årsregnskabet

7 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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.224.727	1.279.011
Mellem 1 og 5 år	356.487	400.952
Langfristet del	<u>1.581.214</u>	<u>1.679.963</u>
Inden for 1 år	<u>101.233</u>	<u>100.238</u>
	<u>1.682.447</u>	<u>1.780.201</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
Langfristet del	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>61.624</u>	<u>36.296</u>
	<u>151.624</u>	<u>126.296</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebrev på TDKK 2.046, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi af	4.615.421	4.748.013
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev på TDKK 2.100, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.615.421	4.748.013
--	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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

9 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter ved udleje af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen forfalder til betaling.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til den administrative drift af ejendommen, katorlokaler, kontoromkostninger mv.

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

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 Invest ApS, Pro-Pipe VVS & Fjernvarme A/S og Pro-Pipe Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	20 - 40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

Noter til årsregnskabet

9 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

9 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.