



# **Pro Ejendomme ApS**

Rosenborg Alle 14, 8920 Randers NV

**CVR-nr. 37 96 69 83**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. september 2020.

---

**Dashurim Shala**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Pro Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 8. september 2020

### Direktion

Dashurim Shala  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Pro Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Pro Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Hadsund, den 8. september 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Pro Ejendomme ApS Rosenborg Alle 14 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 37 96 69 83
	Stiftet: 26. august 2016
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Dashurim Shala, Rosenborg Alle 14, 8920 Randers NV, Direktør
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea, Kirkegade 3, 8900 Randers C
<b>Modervirksomhed</b>	Pro-Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af byggearbejde, hovedsaglig som underentreprenør.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.843.082 kr. mod 5.425.594 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -89.755 kr. mod 1.140.977 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.843.082</b>	<b>5.425.594</b>
1 Personaleomkostninger	-3.737.722	-3.677.908
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-135.497	-189.023
<b>Driftsresultat</b>	<b>-30.137</b>	<b>1.558.663</b>
Andre finansielle indtægter	1	0
Øvrige finansielle omkostninger	-70.848	-90.852
<b>Resultat før skat</b>	<b>-100.984</b>	<b>1.467.811</b>
Skat af årets resultat	11.229	-326.834
<b>Årets resultat</b>	<b>-89.755</b>	<b>1.140.977</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Disponeret fra overført resultat	-89.755	-359.023
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-89.755</b>	<b>1.140.977</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	1.414.124	2.621.812
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	581.250	666.382
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.995.374</u>	<u>3.288.194</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.995.374</u></b>	<b><u>3.288.194</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	418.470	200.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	321.250	53.625
Tilgodehavende selskabsskat	168.000	0
Andre tilgodehavender	8.925	153.092
Tilgodehavender i alt	<u>916.645</u>	<u>406.917</u>
Likvide beholdninger	<u>101.898</u>	<u>944.366</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.018.543</u></b>	<b><u>1.351.283</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.013.917</u></b>	<b><u>4.639.477</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	617.824	707.579
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>667.824</b>	<b>2.257.579</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	26.952	16.181
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>26.952</b>	<b>16.181</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.002.956
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.002.956
Kortfristet del af langfristet gæld	0	116.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	16.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.446.375	0
Selskabsskat	0	331.144
Anden gæld	860.766	898.884
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.319.141	1.362.761
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.319.141</b>	<b>2.365.717</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.013.917</b>	<b>4.639.477</b>

**7 Eventualposter**

## Noter

	2019	2018
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.205.333	3.231.586
Pensioner	392.138	326.760
Andre omkostninger til social sikring	45.666	39.477
Personaleomkostninger i øvrigt	94.585	80.085
	<b>3.737.722</b>	<b>3.677.908</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	13	12
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	2.655.000	0
Tilgang i årets løb	1.200.000	2.655.000
Afgang i årets løb	-2.420.000	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>1.435.000</b>	<b>2.655.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-33.188	0
Årets afskrivninger	-17.938	-33.188
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	30.250	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-20.876</b>	<b>-33.188</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>1.414.124</b>	<b>2.621.812</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2019	883.380	743.512
Tilgang i årets løb	51.680	139.868
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>935.060</b>	<b>883.380</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-216.998	-98.499
Årets afskrivninger	-136.812	-118.499
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-353.810</b>	<b>-216.998</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>581.250</b>	<b>666.382</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	1
Overført fra overført resultat	<u>0</u>	<u>49.999</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	707.579	1.116.601
Årets overførte overskud eller underskud	-89.755	-359.023
Overført til selskabskapital	<u>0</u>	<u>-49.999</u>
	<b><u>617.824</u></b>	<b><u>707.579</u></b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2019	1.500.000	0
Udloddet udbytte	-1.500.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.500.000</u></b>

## 7. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pro-Holding ApS, CVR-nr. 40052976 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Pro Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v..

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-10 år	0-20 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Pro Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighedene for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.