

Pro Invest Kalundborg ApS

CVR-nr. 29 92 43 41



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. maj 2015

Som dirigent:

.....
Peter Rønnow Olsen



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	7
Virksomhedens væsentligste aktiviteter og oplysninger om selskabet	9
Skat af årets resultat	10
Materielle anlægsaktiver	10
Langfristede gældsforpligtelser	10
Sikkerhedsstillelser	11
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	11

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Pro Invest Kalundborg 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 29. maj 2015

Direktionen:

.....
Peter Rønnow Olsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Pro Invest Kalundborg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Pro Invest Kalundborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 29. maj 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ole Mortensen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat	477.670	516.436
Finansielle indtægter	108.770	234.217
Finansielle omkostninger	<u>-195.359</u>	<u>-218.019</u>
Resultat før skat	391.081	532.634
³ Skat af årets resultat	<u>-72.681</u>	<u>-80.442</u>
Årets resultat	<u>318.400</u>	<u>452.192</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>318.400</u>	<u>452.192</u>
	<u>318.400</u>	<u>452.192</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>6.550.000</u>	<u>6.550.000</u>
4 Materielle anlægsaktiver	<u>6.550.000</u>	<u>6.550.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.550.000</u>	<u>6.550.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.576.115	484.490
Andre tilgodehavender	<u>5.255</u>	<u>11.287</u>
Tilgodehavender	<u>1.581.370</u>	<u>495.777</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>389.521</u>
Værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>389.521</u>
Likvide beholdninger	<u>27.637</u>	<u>474.567</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.609.007</u>	<u>1.359.865</u>
Aktiver i alt	<u>8.159.007</u>	<u>7.909.865</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Anpartskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	688.050	688.050
Overført resultat	848.920	530.520
Egenkapital i alt	1.661.970	1.343.570
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	201.828	201.828
Hensatte forpligtelser i alt	201.828	201.828
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.607.015	5.702.749
5 Langfristede gældsforpligtelser	5.607.015	5.702.749
5 Kortfristet del af langfristet gæld	100.800	100.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.654	11.401
Gæld til tilknyttede virksomheder	163.701	160.339
Skyldig selskabsskat	119.105	107.964
Anden gæld	299.934	281.034
Kortfristede gældsforpligtelser	688.194	661.718
Gældsforpligtelser i alt	6.295.209	6.364.467
Passiver i alt	8.159.007	7.909.865

Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	125.000	688.050	530.520	1.343.570
Årets resultat, jf. resultatdisponering			318.400	318.400
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u>125.000</u>	<u>688.050</u>	<u>848.920</u>	<u>1.661.970</u>

Selskabets anpartskapital har uændret været kr. 125.000.

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pro Invest Kalundborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes den fakturerede husleje, der vedrører regnskabsåret. Omkostningsrefusioner fra lejerne indgår under lejeindtægterne.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

2. Virksomhedens væsentligste aktiviteter og oplysninger om selskabet

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme samt udlejning heraf.

Oplysninger om selskabet

Navn	Pro Invest Kalundborg ApS
Adresse, postnr., by	Holbækvej 141, 400 Kalundborg
CVR-nr.	29 92 43 41
Stiftet	27. september 2006
Hjemstedskommune	Kalundborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Peter Rønnow Olsen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Sct. Peders Kirkeplads 9., 1. tv, 4700 Næstved

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	72.681	107.964
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-27.522</u>
	<u>72.681</u>	<u>80.442</u>

4. Materielle anlægsaktiver

(kr.)

Kostpris

Saldo pr. 1/1 2014

Kostpris pr. 31/12 2014

Værdiregulering til dagsværdi

Saldo pr. 1/1 2014

Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014

Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014

Investerings-
ejendomme

5.632.600

5.632.600

917.400

917.400

6.550.000

5. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	Forfalder mellem 1 og 5 år kr.	Forfalder ud over 5 år kr.	Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2014 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.124.693</u>	<u>4.482.322</u>	<u>5.607.015</u>	<u>100.800</u>
	<u>1.124.693</u>	<u>4.482.322</u>	<u>5.607.015</u>	<u>100.800</u>

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant for 6.756 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 6.550 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens egen gæld til kreditinstitutter samt for KBO Kalundborg ApS' gæld til kreditinstitutter er der afgivet pant i udlejningsejendomme for i alt 4.400 t.kr.

7. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Pro Holding Kalundborg ApS-koncernen.

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningen.