

Porticus ApS

Egeallé 265  
8600 Silkeborg

CVR-nummer: 30364600

ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. marts 2019

---

Dirigent: Jens Hartmann Møller Nielsen



INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	3
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	6
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	8
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Porticus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 5. marts 2019

### **Direktion**

Jens Hartmann Møller Nielsen

Niels Fjord Isaksen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne af Porticus ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Porticus ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har haft et tab på kr. 338.316 i regnskabsåret, der sluttede den 30. september 2018, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 2.806.486. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 for-

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

årsaget 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 5. marts 2019

EKL revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 30175859

Torben Reib CMA  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne18225

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Porticus ApS Egeallé 265 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 36 46 00 Stiftet: 22. marts 2007 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Jens Hartmann Møller Nielsen Niels Fjord Isaksen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Jernbanegade 35 6400 Sønderborg
<b>Revisor</b>	EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle
<b>Ejerforhold</b>	Hartmanns Holding ApS Egeallé 265 8600 Silkeborg
	Timshel Holding ApS Asylvej 3 st. tv. 6400 Sønderborg

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået af investering i fast ejendom med videresalg for øje.

### Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret nogen usædvanlige forhold i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har ikke registreret nogen væsentlige usikkerheder ved indregninger og målinger i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har i den forløbne regnskabsperiode ikke udviklet sig som forventet. Årets resultat udgør et underskud på t.kr. 338, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets ansvarlige kapital udgør t.kr. 125. Efter overførsel af årets resultat udgør årets frie egenkapital t.kr. -2.931 og selskabets samlede egenkapital er negativ med t.kr. 2.806.

Selskabet indgik i regnskabsåret 2008/09 en lejeaftale med Sønderborg Kommune vedrørende en tidsbegrænset leje af arealer på Sønderborg havn. I henhold til den foreliggende lokalplan for området, er de udlagt til henholdsvis nyt erhvervsbyggeri og hotellejligheder. Begge byggerier indgår i selskabets projektportefølje. Der har i regnskabsåret 2017/18 kun været begrænset aktivitet vedrørende de to projekter.

Selskabet har i det nye regnskabsår indledt forhandlinger vedrørende en samlet afståelse af begge projekter. Det forventes at handlen bliver effektueret i løbet af marts eller april måned 2019, og at selskabet i den forbindelse vil realisere en fortjeneste.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre kreditgivere fortsat stiller det fornødne kapitalberedskab til rådighed. Selskabets samarbejde med pengeinstitut er positivt og det forventes, at dette vil ske for det kommende regnskabsår. Det henvises til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening, i forbindelse med blandt andet en afhændelse af projekterne på Sønderborg havn.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer at afhænde hele sin projektportefølje i det kommende regnskabsår og forventer derfor et positivt resultat for regnskabsåret 2018/19.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18	2016/17
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-145.892</b>	<b>-143.329</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-214.424	-284.182
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-360.316</b>	<b>-427.511</b>
2 Skat af årets resultat .....	22.000	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-338.316</b>	<b>-427.511</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-338.316	-427.511
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-338.316</b>	<b>-427.511</b>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018  
 AKTIVER

	2018	2017
3 Igangværende projekter.....	4.800.070	4.795.233
<b>Varebeholdninger.....</b>	<b>4.800.070</b>	<b>4.795.233</b>
Andre tilgodehavender .....	6.469	10.476
Udskudt skatteaktiv .....	132.000	110.000
Periodeafgrænsningsposter .....	28.064	27.806
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>166.533</b>	<b>148.282</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>4.966.603</b>	<b>4.943.515</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>4.966.603</b>	<b>4.943.515</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	-2.931.486	-2.593.171
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-2.806.486</b>	<b>-2.468.171</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.600.000	2.600.000
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>
Kreditinstitutter .....	1.043.563	991.212
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	45.249	14.655
Anden gæld .....	2.200	2.294
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.082.077	3.803.525
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.173.089</b>	<b>4.811.686</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>7.773.089</b>	<b>7.411.686</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>4.966.603</b>	<b>4.943.515</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		

## NOTER

	2017/18	2016/17
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>		
Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet selskabets forpligtelser overstiger de samlede aktiver med t.kr. 2.806 pr. 30. september 2018. Selskabets ledelse redegør i ledelsesberetningens afsnit 4 for forventningerne til en forbedret indtjening i fremtiden. Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at den fremtidige indtjening forbedres, samt at der fortsat stilles de fornødne kreditfaciliteter til rådighed fra selskabets pengeinstitut og andre kreditgivere. Det er ledelsens opfattelse at dette vil ske, samt at årsrapporten derfor kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat.....	-79.270	-93.612
Nedskrivning skatteaktiv.....	57.270	93.612
	<u><b>-22.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Varer under fremstilling</b>	2018	2017
Igangværende projekter.....	4.800.070	4.795.233
	<u><b>4.800.070</b></u>	<u><b>4.795.233</b></u>
I de igangværende projekter er der i regnskabsåret indregnet renter på i alt t.kr. 0 (2016/17: t.kr. 89).		
<b>4 Egenkapital</b>	1/10 2017	Forslag til resultat-disponering 30/9 2018
Virksomhedskapital.....	125.000	0
Overført resultat .....	-2.593.170	-338.316
	<u><b>-2.468.170</b></u>	<u><b>-338.316</b></u>
		<u><b>-2.806.486</b></u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.600.000	2.600.000	0
	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>	<u>0</u>

Langfristet anden gæld består af lån fra selskabets to kapitalejere. Der er ikke aftalt noget nærmere afdragsforløb vedrørende gælden.

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet indgået lejekontrakt vedrørende to havnearealer i Sønderborg med en årlig leje på t.kr. 91. Kontakten kan opsiges med 3 måneders varsel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for Porticus ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### BALANCEN

#### Varebeholdninger

Igangværende projekter består af projekter inden for fast ejendom. Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der foretages nedskrivning til lavere værdi hvor dette er skønnet nødvendigt i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



...meget mere end tal

**EKL revision**

Registreret revisionsanpartsselskab

Skomagervej 13 b  
7100 Vejle  
Tlf. 75 72 73 55  
CVR-nr.: 30 17 58 59  
[www.ekl.dk](http://www.ekl.dk)



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jens Hartmann Møller Nielsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-741139256157  
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2019 kl.: 11:10:11  
Underskrevet med NemID

## Niels Fjord Isaksen

---

Som Direktør NEM ID  
På vegne af Timshel Holding ApS  
PID: 9208-2002-2-856264850655  
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2019 kl.: 08:10:07  
Underskrevet med NemID

## Torben Reib

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af EKL revision, Registreret revisionsanpartsselsk...  
RID: 1171447742388  
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2019 kl.: 08:14:48  
Underskrevet med NemID

## Jens Hartmann Møller Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-741139256157  
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2019 kl.: 14:44:08  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e4694c92YXHS19069857

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).