



ÅRSRAPPORT 2017

Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S


Kristen Bernikowsgade 4, 1., 1105 København K.

CVR.nr. 30 00 62 78

1. Regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen 8/5 2018

Dirigent



Peter B. Møller

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 12. oktober - 31. december 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 12. oktober - 31. december 2017 for Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. oktober - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2018

Direktion



Peter Borre Møller
Direktør


Bestyrelse



Niels Jørgen Bønløkke
Formand



Poul Bøje Schou



Erik Søberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors udtalelse til regnskabsudkast

Til kapitalejeren i Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S

Vi har revideret udkast til årsregnskab for Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S for regnskabsåret 12. oktober - 31. december 2017. Såfremt årsrapporten i den foreliggende form godkendes af ledelsen, vil vi forsyne årsrapporten med følgende revisionspåtegning:

"Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S for regnskabsåret 12. oktober - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 12. oktober - 31. december 2017 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors udtalelse til regnskabsudkast

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors udtalelse til regnskabsudkast

- 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."

Nærværende udtalelse er alene udarbejdet til internt brug for selskabets kapitalejer.

København, den 23. februar 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 25346

Selskabsoplysninger

Selskabet

Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S
Kristen Bernikows Gade 4,1
1105 København

CVR-nr.: 39 00 62 78

Regnskabsår: 12. oktober - 31. december
1. regnskabsår

Bestyrelse

Niels Jørgen Bønløkke, Formand
Poul Bøje Schou
Erik Søberg

Direktion

Peter Borre Møller, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at investere i ejendomme i Aarhus, Malling evt. gennem datterselskab samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Selskabet har indgået aftale om køb af et ejendomsprojekt Malling, Aarhus, med en projektsum på 79.000 t.kr. via en selskabshandel, hvor selskabet erhverver hele selskabskapitalen i selskabet Krekærlund ApS som ejer ejendommen.

I forbindelse med indgåelse af købsaftalen er der deponeret 13.250 t.kr. som en forudbetaling, som er optaget under andre tilgodehavender.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -5.002.750 kr., hvoraf de 5.040.000 kr. er omkostninger i forbindelse med erhvervelsen af Krekærlund ApS og etablering af selskabet samt fremskaffelse af finansiering.

Det ordinære resultat efter skat udgør -5.002.750 kr.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet er i årets løb blevet etableret af 11 investorer, og der er indgået aftale om erhvervelse af et ejendomsselskab, Krekærlund ApS, med 37 nyopførte rækkehuse i Aarhusforstaden Malling til overtagelse, når rækkehusene er færdige. Selskabets resultat er påvirket engangsomkostninger i form af købs- og udbudsomkostninger på i alt 5.002 t.kr.

Byggeriet af de 37 rækkehuse er godt i gang og det følger planen.

Byggeriet forventes således færdigt til overdragelse i efteråret 2018. Rækkehusene overtages med en førstegangsudlejningsgaranti.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder administrationsomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, 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.

Balancen

Tilgodehavender

Andre tilgodehavender under anlægsaktiver som vedrører forudbetaling ved køb af selskab, måles til kostpris. Tilgodehavender nedskrives hvis det vurderes at det bagvedliggende ejendomsprojektselskabs værdi er faldet, og faldet forventes at være vedvarende.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

Bruttotab	-5.002.750
Resultat før skat	-5.002.750
Skat af årets resultat	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-5.002.750</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	<u>-5.002.750</u>
Disponeret i alt	<u>-5.002.750</u>

Balance

Aktiver		<u>31/12 2017</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
1	Andre tilgodehavender	<u>13.325.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>13.325.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.325.000</u>
 Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	<u>191.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>191.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>191.000</u>
	Aktiver i alt	<u>13.516.000</u>

Balance

Passiver	
<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	1.800.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	16.200.000
Overført resultat	<u>-5.002.750</u>
Egenkapital i alt	<u>12.997.250</u>
Gældsforpligtelser	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750
Anden gæld	<u>500.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>518.750</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>518.750</u>
Passiver i alt	<u>13.516.000</u>

2 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	I alt
Stiftelse 12. oktober 2017	1.655.000	14.895.000	0	16.550.000
Kontant kapitaludvidelse 13. oktober 2017	145.000	1.305.000	0	1.450.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-5.002.750	-5.002.750
	1.800.000	16.200.000	-5.002.750	12.997.250

Noter

1. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	<u>13.325.000</u>
	<u>13.325.000</u>

Andre tilgodehavender er forudbetaling i forbindelse med erhvervelse af selskabet Krekærlund ApS, som er ved at opføre 37 rækkehuse til udlejning. Anparterne i selskabet overtages når første klynge huse står færdige.

2. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.