

Protica Boliginvest Aarhus, Skødstrup A/S
Kristen Bernikows Gade 4, 1., 1105 København K

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 39 63 33 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.

Peter Borre Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 11. juni - 31. december 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Protica Boliginvest Aarhus, Skødstrup 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. juni - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. maj 2019

Direktion

Peter Borre Møller

Bestyrelse

Kirsten Jacobsen

Morten Ulrik Kramhøft

Tommy Mølgaard

Stefan Sætterberg Simonsen
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Protica Boliginvest Aarhus, Skødstrup A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Protica Boliginvest Aarhus, Skødstrup A/S for regnskabsåret 11. juni - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. juni - 31. december 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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 24. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet

Protica Boliginvest Aarhus, Skødstrup A/S
Kristen Bernikows Gade 4, 1.
1105 København K

CVR-nr.: 39 63 33 29

Regnskabsår: 11. juni - 31. december
1. regnskabsår

Bestyrelse

Kirsten Jacobsen
Morten Ulrik Kramhøft
Tommy Mølgaard
Stefan Sætterberg Simonsen, Formand

Direktion

Peter Borre Møller

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Dattervirksomhed

Ejendomsselskabet Engskovhave ApS, Århus

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at investere i ejendomme i Århus, Skødstrup evt. gennem datterselskaber.

Selskabet har indgået aftale om køb af et ejendomsprojekt i Skødstrup, Aarhus, med en projektsum på 51.000 t.kr. via en selskabshandel, hvor selskabet erhverver hele selskabskapitalen i Ejendomsselskabet Engskovhave ApS som ejer ejendommene.

I forbindelse med indgåelse af købsaftalen blev der deponeret 8.300.000 kr., hvoraf der er betalt 7.662.088 kr. som foreløbig betaling for anparterne i Ejendomsselskabet Engskovhave ApS, svarende til egenkapitalen af selskabets overdragelsesbalance pr. 31. oktober 2018. Den resterende deponering, 637.912 kr., står under andre tilgodehavender.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -3.409.979 kr., hvoraf 3.325.000 kr. er omkostninger i forbindelse med erhvervelsen af Ejendomsselskabet Engskovhave ApS og etablering af selskabet samt fremskaffelse af finansiering, som af forsigtighedsmæssige årsager er udgiftsført.

Det ordinære resultat efter skat udgør -3.311.985.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet er i årets løb etableret af 11 investorer, og der er indgået aftale om erhvervelse af et ejendomsselskab, Engskovhave ApS, med 19 nyopførte rækkehuse i Aarhusforstaden Skødstrup til overtagelse, når rækkehusene er færdige.

Rækkehusene står færdige og er overdraget fra entreprenør til Ejendomsselskabet Engskovhave ApS på balancedagen.

Sælger stiller leje garanti for første års udlejning.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Ved underskrevet closing memorandum af den 7. februar 2019, er der aftalt regnskabsmæssig overdragelse af anparterne i Ejendomsselskabet Engskovhave ApS, med regnskabsmæssig virkning pr. 1. november 2018, til den kontante købesum på 51.000 t.kr.

I den forbindelse er 7.662.088 kr. af det deponerede beløb frigivet, svarende til egenkapitalen i Ejendomsselskabet Engskovhave ApS pr. 31. oktober 2018.

Den resterende købesum betales medio 2019, når den endelige entrepriseomkostning er opgjort.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Protica Boliginvest Aarhus, Skødstrup A/S 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

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. Andre tilgodehavender under omsætningsaktiver måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	11/6 2018 - 31/12 2018
Bruttotab	-3.409.979
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	97.994
Resultat før skat	-3.311.985
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-3.311.985
 Forslag til resultatdisponering:	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	97.994
Disponeret fra overført resultat	-3.409.979
Disponeret i alt	-3.311.985

Balance

Aktiver	<u>31/12 2018</u>
Note	
Anlægsaktiver	
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>7.760.082</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.760.082</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.760.082</u>
Omsætningsaktiver	
2 Andre tilgodehavender	<u>700.412</u>
Tilgodehavender i alt	<u>700.412</u>
Likvide beholdninger	<u>1.272.933</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.973.345</u>
Aktiver i alt	<u>9.733.427</u>

Balance

Passiver	<u>31/12 2018</u>
Note	
Egenkapital	
3 Virksomhedskapital	1.300.000
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	97.994
5 Overført resultat	<u>8.290.021</u>
Egenkapital i alt	<u>9.688.015</u>
Gældsforpligtelser	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.412
Anden gæld	<u>25.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>45.412</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>45.412</u>
Passiver i alt	<u>9.733.427</u>

6 Eventualposter

Noter

	11/6 2018 - 31/12 2018		
1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Tilgang i årets løb	7.662.088		
Kostpris 31. december 2018	7.662.088		
Årets resultat	97.994		
Opskrivninger 31. december 2018	97.994		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	7.760.082		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Engskovhave ApS, Århus	100 %	7.760.082	7.710.082
		7.760.082	7.710.082
2. Andre tilgodehavender			
Andre tilgodehavender, 637.912 kr. er forudbetalinger i forbindelse med erhvervelse af Ejendomsselskabet Engskovhave ApS.			
3. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 11. juni 2018			1.039.000
Kontant kapitaludvidelse den 12. juni 2018			261.000
			1.300.000
4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Resultatandel			97.994
			97.994
5. Overført resultat			
Årets overførte overskud eller underskud			-3.409.979
Overkurs ved kapitalforhøjelse den 12. juni 2018			11.700.000
			8.290.021

Noter

6. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2018.