

**Protica BoligInvest Frederiksberg A/S**  
**Kristen Bernikows Gade 4, 1., 1105 København**

---

**Årsrapport for**  
**3. juli - 31. december 2018**

---

**CVR-nr. 39 69 67 89**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

---

Peter Borre Møller  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 3. juli - 31. december 2018**

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

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 3. juli - 31. december 2018 for Protica BoligInvest Frederiksberg 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 3. juli - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2019

### **Direktion**

Peter Borre Møller  
Direktør

### **Bestyrelse**

Leif Åke Linden  
Formand

Christian Winther Sørensen

Anders Sønderkær Warncke

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Protica BoligInvest Frederiksberg A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Protica BoligInvest Frederiksberg A/S for regnskabsåret 3. juli - 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 3. juli - 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 25. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Protica BoligInvest Frederiksberg A/S  
Kristen Bernikows Gade 4, 1.  
1105 København

CVR-nr.: 39 69 67 89

Regnskabsår: 3. juli - 31. december  
1. regnskabsår

**Bestyrelse**

Leif Åke Linden, Formand  
Christian Winther Sørensen  
Anders Sønderkær Warncke

**Direktion**

Peter Borre Møller, Direktør

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at investere i ejendom i København, Frederiksberg gennem datterselskab samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Selskabet har indgået aftale om køb af ejendomsprojekt på Åboulevard 53, med en projektsum på 37.000.000 kr. via en selskabshandel, hvor selskabet erhverver hele selskabskapitalen i selskabet Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS som ejer ejendommen.

Der er indgået en låneaftale med Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS om finansiering af byggelånet, hvortil der er udlånt 10.101.992 kr., som er optaget under andre tilgodehavender.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -2.390.874 kr., hvoraf de 2.312.500 kr. er omkostninger i forbindelse med erhvervelsen af Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS og etablering af selskabet.

Det ordinære resultat efter skat udgør -2.259.531 kr.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet er i årets løb blevet etableret af 12 investorer, og der er indgået aftale om erhvervelse af et ejendomsselskab, Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, med 10 lejligheder i en gennemrenoveret og nyistandsat ejendom på Åboulevard 53, Frederiksberg til overtagelse, når ejendommen er færdigrenoveret.

Ombygningen af ejendommen forventes afsluttet i 2020.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Protica BoligInvest Frederiksberg 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

## Balancen

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	3/7 2018 - 31/12 2018
<b>Bruttotab</b>	<b>-2.390.874</b>
Andre finansielle indtægter	146.259
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.244.615</b>
Skat af årets resultat	-14.916
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.259.531</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-2.259.531
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.259.531</b>

**Balance**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>31/12 2018</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
1	Andre tilgodehavender	<u>10.101.992</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.101.992</u>
	Likvide beholdninger	<u>169.087</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.271.079</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.271.079</u></b>

**Balance**

---

<b>Passiver</b>	<u>31/12 2018</u>
Note	
<b>Egenkapital</b>	
2 Virksomhedskapital	1.250.000
3 Overført resultat	<u>8.990.469</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.240.469</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.694
Selskabsskat	<u>14.916</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.610</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>30.610</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.271.079</u></b>
 <b>4 Eventualposter</b>	

**Noter**

---

	3/7 2018 - 31/12 2018
<b>1. Andre tilgodehavender</b>	
Byggelån Ejendomsselskabet Åboulevard	10.101.992
	<b>10.101.992</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>	
Virksomhedskapital ved stiftelse 3. juli 2018	968.000
Kontant kapitalforhøjelse den 3. juli	164.000
Kapitalforhøjelse ved konvertering af gæld den 3. juli	118.000
	<b>1.250.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>	
Årets overførte overskud eller underskud	-2.259.531
Overkurs ved stiftelse 3. juli 2018	8.712.000
Overkurs ved kontant kapitalforhøjelse 3. juli 2018	1.476.000
Overkurs ved konvertering af gæld 3. juli 2018	1.062.000
	<b>8.990.469</b>
<b>4. Eventualposter</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Der er indgået aftale om køb af samtlige kapitalandele i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS.	