



Protica UngdomsboligInvest København A/S

CvR- nr. 40 45 46 67

1. Regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen d. 30.01.2020

Dirigent

Peter B. Møller

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 16. april - 31. december 2019

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 16. april - 31. december 2019 for Protica UngdomsboligInvest København 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. april - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2020

Direktion

Peter Borre Møller
Direktør

Bestyrelse

Lars Blak Sørensen
Formand

Stefan Zætterberg Simonsen

Jan Andersen

Simon Skarsholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Protica UngdomsboligInvest København A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Protica UngdomsboligInvest København A/S for regnskabsåret 16. april - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, med supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. april - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

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.

Centrale forhold ved revisionen

Vi har fastlagt, at der ikke er centrale forhold ved revisionen, der skal meddeles i vores erklæring.

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 samt efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav samt lov om forvaltere af alternative investeringsfondes krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. januar 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet Protica UngdomsboligInvest København A/S
Kristen Bernikows Gade 4, 1.
1105 København

CVR-nr.: 40 45 46 67
Regnskabsår: 16. april - 31. december
1. regnskabsår

Bestyrelse Lars Blak Sørensen, Formand
Stefan Zætterberg Simonsen
Jan Andersen
Simon Skarsholm

Direktion Peter Borre Møller, Direktør

Revision Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at investere i ungdomsboliger i København evt. gennem datterselskaber.

Selskabet har indgået aftale om køb af et ejendomsprojekt i bydelen Vanløse med en projektsum på 28.750 t.kr. via en selskabshandel, hvor selskabet erhverver hele selskabskapitalen i selskabet. Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS, som ejer ejendommene.

Selskabet har ydet et byggelån til Ejendomsudviklingselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS på 8.099 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -2.024.133 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.850.192 kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er i årets løb etableret af 10 investorer, og der er indgået aftale om erhvervelse af et ejendomsselskab, Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS, med 24 nyopførte ungdomsboliger i Vanløse til overtagelse i 1. kvartal 2021.

Ungdomsboligerne overtages med en 1-årig leje garanti.

Lønsum hos forvalter

Jvf. Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. skal vi oplyse, at lønsummen hos selskabets forvalter, Protica Invest A/S, i 2019 har udgjort 1.967 t.kr. Det gennemsnitlige antal fuldtidsansatte i Protica Invest A/S er 4.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Protica UngdomsboligInvest København A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 tilbageførslers 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renteindtægter. Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Tilgodehavender, som forfalder mere end 12 måneder efter balancedagen, er indregnet under anlægsaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og klientkonto.

Selskabsskat

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 samtidigt.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	16/4 2019 - 31/12 2019
Bruttotab	-2.024.133
Resultat før finansielle poster	-2.024.133
Andre finansielle indtægter	197.657
Resultat før skat	-1.826.476
Skat af årets resultat	-23.716
Årets resultat	-1.850.192
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-1.850.192
Disponeret i alt	-1.850.192

Balance

Aktiver		31/12 2019
<u>Note</u>		<u></u>
Anlægsaktiver		
1 Andre tilgodehavender		8.099.481
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>8.099.481</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.099.481</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger		<u>631</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>631</u>
Aktiver i alt		<u>8.100.112</u>

Balance

Passiver	31/12 2019
<u>Note</u>	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	990.000
Overført resultat	<u>7.059.808</u>
Egenkapital i alt	<u>8.049.808</u>
Gældsforpligtelser	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000
Selskabsskat	23.716
Anden gæld	<u>6.588</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.304</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>50.304</u>
Passiver i alt	<u>8.100.112</u>

2 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved kapitalforhøjelse</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 16. april 2019	792.000	7.128.000	0	7.920.000
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering, 17. april 2019	198.000	1.782.000	0	1.980.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-1.850.192	-1.850.192
Overført til overført resultat	0	-8.910.000	8.910.000	0
	<u>990.000</u>	<u>0</u>	<u>7.059.808</u>	<u>8.049.808</u>

Noter

16/4 2019
- 31/12 2019

1. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender

8.099.481

8.099.481

Andre tilgodehavender udgøre af byggelån til Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS.

2. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en betinget købsaftale om køb af samtlige kapitalandele i Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS. Købesummen er ikke endeligt opgjort på tidspunktet for regnskabsaflægningen.