

Proniq Ejendomme II A/S

Blytækkervej 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 40560440

Årsrapport 01.06.2019 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.12.2019

Dirigent

Navn: Lars Schjødt

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2018/19 | 7 |
| Balance pr. 30.09.2019 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Proniq Ejendomme II A/S
Blytækervej 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 40560440
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.06.2019 - 30.09.2019

Bestyrelse

Lars Schjødt
Jesper Christensen
Jens Frost Mikkelsen

Direktion

Jens Frost Mikkelsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2019 - 30.09.2019 for Proniq Ejendomme II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2019 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13.12.2019

Direktion

Jens Frost Mikkelsen

Bestyrelse

Lars Schjødt

Jesper Christensen

Jens Frost Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Proniq Ejendomme II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Proniq Ejendomme II A/S for regnskabsåret 01.06.2019 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2019 - 30.09.2019 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 for 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. Fejlinformation 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 13.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg, besiddelse samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets første regnskabsår, og dækker perioden fra stiftelsen den 01.06.2019 til 30.09.2019. Af samme årsag er der ingen sammenligningstal.

Regnskabsåret 2018/19 viser et underskud på 149 t.kr., hvilket er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste/tab | | (70.481) |
| Administrationsomkostninger | | <u>(37.371)</u> |
| Driftsresultat | | (107.852) |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | | (32.939) |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(48.584)</u> |
| Resultat før skat | | (189.375) |
| Skat af årets resultat | 1 | <u>40.167</u> |
| Årets resultat | | <u>(149.208)</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | <u>(149.208)</u> |
| | | <u>(149.208)</u> |

Balance pr. 30.09.2019

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> |
|-------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 16.058.080 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>16.058.080</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>16.058.080</u> |
| Andre tilgodehavender | | 178.949 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 40.167 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>36.065</u> |
| Tilgodehavender | | <u>255.181</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>5.316.554</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>5.571.735</u> |
| Aktiver | | <u>21.629.815</u> |

Balance pr. 30.09.2019

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> |
|------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 400.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>(149.208)</u> |
| Egenkapital | | <u>250.792</u> |
| | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 52.059 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 5.632.939 |
| Anden gæld | 3 | <u>15.694.025</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>21.379.023</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>21.379.023</u> |
| | | |
| Passiver | | <u>21.629.815</u> |
| | | |
| Eventualforpligtelser | 4 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | |

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Indskudt ved stiftelse | 400.000 | 0 | 400.000 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>(149.208)</u> | <u>(149.208)</u> |
| Egenkapital ultimo | <u>400.000</u> | <u>(149.208)</u> | <u>250.792</u> |

Noter

| | 2018/19 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| | kr. |
| 1. Skat af årets resultat | |
| Aktuel skat | (40.167) |
| | (40.167) |
| | |
| | Investe- |
| | rings- |
| | ejendomme |
| | kr. |
| 2. Materielle anlægsaktiver | |
| Tilgange | 16.058.080 |
| Kostpris ultimo | 16.058.080 |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 16.058.080 |
| | |
| Ikke-ejede aktiver | 16.058.080 |
| <p>Selskabets ejendom er erhvervet med reel overtagelse den 01.10.2019 fra tredjemand, hvorfor købsprisen herfor vurderes at afspejle dagsværdien for ejendommen. Der er foretaget indregning af ejendommen, da alle rettigheder for ejendommen, herunder brugsret, er overtaget inden den 30.09.2019.</p> | |
| | |
| | 2018/19 |
| | kr. |
| 3. Anden gæld | |
| Anden gæld i øvrigt | 15.694.025 |
| | 15.694.025 |
| <p>Kortfristet anden gæld består af skyldig restkøbesum for den erhvervede ejendom, og forfalder til betaling den 01.10.2019.</p> | |
| | |
| 4. Eventualforpligtelser | |
| <p>Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Proniq Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.</p> | |

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.058 t.kr.

Til sikkerhed for restkøbesum af ejendom er der afgivet bankgaranti herfor i Danske Bank.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ingen sammenligningstal er indarbejdet i regnskabet.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter ejendomsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger, mv. der benyttes i administrationen af virksomheden.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af garantiprovisioner og bankgebyrer.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.