

Porticus ApS

Egeallé 265
8600 Silkeborg

CVR-nummer: 30364600

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2014 - 30. september 2015

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 9. marts 2016

Dirigent: Jens Hartmann Møller Nielsen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Porticus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 9. marts 2016

Direktion

Niels Fjord Isaksen

Jens Hartmann Møller Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Porticus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Porticus ApS for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har haft et tab på tkr. 935 i regnskabsåret, der sluttede 30. september 2015, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med tkr. 1.711. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 9. marts 2016

EKL revision
Registreret revisionsanpartsselskab
cvr-nr. 30175859

Torben Reib CMA
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Porticus ApS Egeallé 265 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 36 46 00 Stiftet: 22. marts 2007 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Niels Fjord Isaksen Jens Hartmann Møller Nielsen
Pengeinstitut	Sydbank Jernbanegade 35 6400 Sønderborg
Advokat	Sønderborg Advokaterne Sundsmarkvej 20 6400 Sønderborg
Revisor	EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle
Ejerforhold	Hartmanns Holding ApS, Egeallé 265, 8600 Silkeborg Timshel Holding ApS, Asylvej 3 st. tv., 6400 Sønderborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i og administration af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret nogen usædvanlige forhold i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har ikke registreret nogen væsentlige usikkerheder ved indregninger og målinger i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har i den forløbne regnskabsperiode ikke udviklet sig som forventet. Årets resultat udgør et underskud på tkr. 935, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets ansvarlige kapital udgør tkr. 125. Efter overførsel af årets resultat udgør årets frie egenkapital tkr. -1.836 og selskabets samlede egenkapital er negativ med tkr. 1.711.

Selskabet indgik i regnskabsåret 2008/09 en lejeaftale med Sønderborg Kommune vedrørende en tidsbegrænset leje af arealer på Sønderborg havn. I henhold til den foreliggende lokalplan for området, er de udlagt til henholdsvis nyt erhvervsbyggeri og hotellejligheder. Begge byggerier indgår i selskabets projektportefølje. Regnskabsåret 2014/15 har været anvendt til at få klarlagt en række juridiske og skattemæssige forhold, hvorfor der kun har været begrænset byggeaktivitet på projekterne.

Det forventes, at der påbegyndes byggeri af hotellejligheder i det kommende regnskabsår, og at selskabet i den forbindelse vil realisere en fortjeneste.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre kreditgivere fortsat stiller det fornødne kapitalberedskab til rådighed. Selskabets samarbejde med pengeinstitut er positivt og det forventes, at dette vil ske for det kommende regnskabsår. Det henvises til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening, i forbindelse med realisering af projekterne på Sønderborg havn.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes et øget aktivitetsniveau for det kommende regnskabsår i forbindelse med det igangværende projekt på Sønderborg havn. Endvidere forventes selskabet at realisere et resultat tæt på kr. 0 for regnskabsåret 2015/16.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2014 - 30. SEPTEMBER 2015

	2014/15	2013/14
BRUTTOFORTJENESTE	-289.334	15.211
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-33.194	-150.339
Andre driftsomkostninger	-164.754	0
DRIFTSRESULTAT	-487.282	-135.128
Andre finansielle indtægter	13.964	0
Andre finansielle omkostninger	-403.591	-309.201
RESULTAT FØR SKAT	-876.908	-444.329
2 Skat af årets resultat	-58.000	23.077
ÅRETS RESULTAT	-934.908	-421.252
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-934.908	-421.252
DISPONERET I ALT	-934.908	-421.252

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
3 Grunde og bygninger.....	0	1.995.000
Materielle anlægsaktiver	0	1.995.000
ANLÆGSAKTIVER	0	1.995.000
4 Igangværende projekter.....	3.817.991	3.851.503
Varebeholdninger.....	3.817.991	3.851.503
Andre tilgodehavender	4.916	4.387
Udskudt skatteaktiv	30.000	88.000
Periodeafgrænsningsposter	26.211	9.573
Tilgodehavender	61.127	101.960
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	3.879.118	3.953.463
AKTIVER	3.879.118	5.948.463

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	-1.835.953	-901.045
5 EGENKAPITAL	-1.710.953	-776.045
Prioritetsgæld	0	1.313.203
Anden gæld	2.600.000	2.600.000
6 Langfristede gældsforpligtelser	2.600.000	3.913.203
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	0	19.657
Kreditinstitutter	1.039.143	1.445.393
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.308	20.292
Anden gæld	49.537	50.555
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.887.083	1.275.408
Kortfristede gældsforpligtelser	2.990.071	2.811.305
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	5.590.071	6.724.508
PASSIVER.....	3.879.118	5.948.463

NOTER

	2014/15	2013/14
1 Usikkerhed om fortsat drift		
Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet selskabets forpligtelser overstiger de samlede aktiver med tkr. 1.711 pr. 30. september 2015. Selskabets ledelse redegør i ledelsesberetningens afsnit 4 for forventningerne til en forbedret indtjening i fremtiden. Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at den fremtidige indtjening forbedres, samt at der fortsat stilles de fornødne kreditfaciliteter til rådighed fra selskabets pengeinstitut og andre kreditgivere. Det er ledelsens opfattelse at dette vil ske, samt at årsrapporten derfor kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.		
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	-149.349	-64.678
Nedskrivning skatteaktiv.....	207.349	41.601
	<u>58.000</u>	<u>-23.077</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		2.425.632
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb.....		-2.425.632
		<u>0</u>
Kostpris 30. september 2015		
Af-/nedskrivninger, primo.....		-430.632
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		463.826
Årets af-/nedskrivninger.....		-33.194
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2015		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015		<u>0</u>

NOTER

	2015	2014
4 Varer under fremstilling		
Igangværende projekter.....	3.817.991	3.851.503
	3.817.991	3.851.503

I de igangværende projekter er der i regnskabsåret indregnet renter på i alt tkr. 0 (2013/14: tkr. 0).

	1/10 2014	Forslag til resultat- disponering	30/9 2015
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	-901.045	-934.908	-1.835.953
	-776.045	-934.908	-1.710.953

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.332.860	0	0
Anden gæld	2.600.000	2.600.000	0
	3.932.860	2.600.000	0

Langfristet anden gæld består af lån fra selskabets to kapitalejere. Der er ikke aftalt noget nærmere afdragsforløb vedrørende gælden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Porticus ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Igangværende projekter består af projekter inden for fast ejendom. Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der foretages nedskrivning til lavere værdi hvor dette er skønnet nødvendigt i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

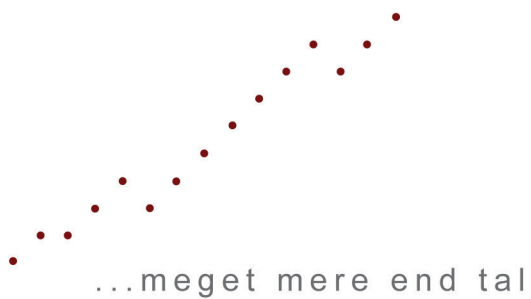
Selskabsskatteprocenten nedsættes fra 23,5% til 22% i indkomståret 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



EKL revision

Registreret revisionsanpartsselskab

Skomagervej 13 b
7100 Vejle
Tlf. 75 72 73 55
CVR-nr.: 30 17 58 59
www.ekl.dk

