

Protica Invest A/S

Kristen Bernikows Gade 4, 1., 1105 København

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 31 36 83 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juli 2018.

Peter Borre Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Protica Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juli 2018

Direktion

Peter Borre Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Protica Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Protica Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. juli 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32165

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 31 36 83 08

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Borre Møller

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Protica Invest A/S (PI) er en del af Protica Property Group ApS (PPG), der driver forretning indenfor private equity real estate samt fund og asset management.

PPG udbyder ejendomsinvesteringsselskaber, hvor PPG deltager som medinvestor og varetager fund og asset management.

Ejendomsinvesteringsselskaberne etableres i samarbejde med velhavende privatpersoner, der investerer med frie midler, pensionsopsparing eller via private investerings-/holdingselskaber. PPG har ansvaret for ejendomsselskabernes aktiviteter (asset and fund management) herunder indkøb/investering, finansiering, forvaltning og kontrol med ejendomsadministrator, rapportering til bl.a. investorer og långivere samt generel forvaltning og sekretariat. Vi tilstræber den højeste kvalitet i vores løsninger, hvorfor vi prioriterer vores ressourcer således, at de vigtigste opgaver for sikring af ejendommenes og selskabernes værdier varetages af vores eget team. De mere rutinemæssige opgaver outsources til vores kvalificerede net af samarbejdspartnere.

Der investeres udelukkende i danske ejendomme efter konservative dyder. Hver enkelt investering er således gennemanalyseret inden den udbydes, ligesom der opereres med en høj grad af egenkapitalfinansiering. Der er et konstant fokus på risikostyring – dels ved udvælgelse og drift af ejendommene og dels ved en fornuftig afbalancering af gæld og egenkapital. Således tilstræbes det, at der ikke er mere end 70 % rentebærende gæld i selskaberne ligesom gælden skal være kommittet.

PI aktiviteter er udbud samt asset og fund management.

PI har i årets løb fuldttegnet et ejendomsinvesteringsselskab – Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S – med 37 nyopførte rækkehuse i Malling i Aarhus Kommune i gåafstand til letbanen. Transaktionssummen er 79 mio.kr. I 2018 har PI indtil videre fået fuldttegnet to yderligere ejendomsinvesteringsselskaber; et med 19 nyopførte rækkehuse i Skødstrup ved Aarhus – Protica BoligInvest Aarhus, Skødstrup A/S – beliggende for enden af en blind vej med udsigt over Kalø vig og ligeledes til gåafstand til letbanen samt et ejendomsinvesteringsselskab med 10 nye ejerligheder på Frederiksberg – Protica BoligInvest Frederiksberg A/S. Transaktionssummerne er hhv. 51 mio.kr. og 37 mio.kr. PI har det samlede ansvar for ejendomsinvesteringsselskabernes asset and fund management.

PI er registreret som forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF) hos Finanstilsynet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb realiseret et overskud før skat på 1.086 t.kr. før skat og 843 t.kr. efter skat, hvilket ledelsen betegner som tilfredsstillende og på niveau med et forventede.

Forventninger til det kommende år

For det kommende år forventer selskabet et forøget aktivitetsniveau og resultat.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Protica Invest 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Protica Invest A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.449.330	424.766
1 Personaleomkostninger	-285.229	-6.185
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.611	-5.842
Resultat før finansielle poster	1.161.490	412.739
Andre finansielle indtægter	0	33.340
Øvrige finansielle omkostninger	-75.245	-68.228
Resultat før skat	1.086.245	377.851
Skat af årets resultat	-243.048	-86.713
Årets resultat	843.197	291.138
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	843.197	291.138
Disponeret i alt	843.197	291.138

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	20.112
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>20.112</u>
	Deposita	41.588	43.550
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>41.588</u>	<u>43.550</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.588</u>	<u>63.662</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	500.000	181.797
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.075.879	1.316.174
	Andre tilgodehavender	379.500	657.894
	Periodeafgrænsningsposter	<u>543.365</u>	<u>53.773</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.498.744</u>	<u>2.209.638</u>
	Likvide beholdninger	<u>97.917</u>	<u>12.341</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.596.661</u>	<u>2.221.979</u>
	Aktiver i alt	<u>4.638.249</u>	<u>2.285.641</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	<u>1.661.505</u>	<u>818.308</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.161.505</u>	<u>1.318.308</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>1.398</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>1.398</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	72.267	72.345
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	833.717	504.834
	Skyldig sambeskatningsbidrag	244.446	105.529
	Anden gæld	<u>1.326.314</u>	<u>283.227</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.476.744</u>	<u>965.935</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.476.744</u>	<u>965.935</u>
	Passiver i alt	<u>4.638.249</u>	<u>2.285.641</u>

5 Eventualposter

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	265.350	0
Personaleomkostninger i øvrigt	19.879	6.185
	<u>285.229</u>	<u>6.185</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	46.678	46.678
Afgang i årets løb	-46.678	0
Kostpris 31. december 2017	<u>0</u>	<u>46.678</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-26.566	-20.724
Årets afskrivninger	0	-5.842
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	26.566	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>-26.566</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>0</u>	<u>20.112</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	818.308	527.170
Årets overførte overskud eller underskud	843.197	291.138
	<u>1.661.505</u>	<u>818.308</u>

Noter

5. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Protica Property Group ApS, CVR-nr. 35044213 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.