

Protica Properties ApS
Kristen Bernikows Gade 4, 1., 1105 København

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 34 48 15 55

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

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Protica Properties ApS.

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 Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Protica Properties ApS 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 Properties ApS
Kristen Bernikows Gade 4, 1.
1105 København

CVR-nr.: 34 48 15 55

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

Modervirksomhed

Protica Property Group ApS
35044213

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Protica Properties ApS (PP) 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.

PP's aktivitet er deltagelse i de udbudte ejendomsinvesteringsselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb realiseret et overskud før skat på 20 t.kr. før skat og (112) 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.

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 Properties ApS 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 nettoomsætning 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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings 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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 Properties ApS 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>
Bruttotab	-6.635	0
Andre finansielle indtægter	0	15.649
Øvrige finansielle omkostninger	-13.800	0
Resultat før skat	-20.435	15.649
1 Skat af årets resultat	132.842	-3.443
Årets resultat	112.407	12.206
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	112.407	12.206
Disponeret i alt	112.407	12.206

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.450.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>1.450.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.450.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Udsudte skatteaktiver		130.000	113.404
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		<u>116.246</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>246.246</u>	<u>113.404</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>246.246</u>	<u>113.404</u>
Aktiver i alt		<u>1.696.246</u>	<u>113.404</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	80.000	80.000
3	Overført resultat	-943.334	-1.055.741
	Egenkapital i alt	-863.334	-975.741
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.986	34.351
	Anden gæld	2.518.594	1.054.794
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.559.580	1.089.145
	Gældsforpligtelser i alt	2.559.580	1.089.145
	Passiver i alt	1.696.246	113.404

4 Eventualposter

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-116.246	0
Årets regulering af udskudt skat	-16.596	3.443
	<u>-132.842</u>	<u>3.443</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-1.055.741	-1.067.947
Årets overførte overskud eller underskud	112.407	12.206
	<u>-943.334</u>	<u>-1.055.741</u>

4. 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 kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.