

**PROTICA PROPERTY GROUP APS**

CVR-nr. 35 04 42 13

3. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. juli 2016

**Dirigent**



---

Peter Møller

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance for 2015	8
Noter	10

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Protica Property Group ApS Ny Østergade 3, 1. 1101 København K. CVR-nr. 35 04 42 13 Hjemstedskommune: København Telefon 70 222 841 pm@proticagroup.com www.proticagroup.com	
<b>Direktion</b>	Peter Møller	
<b>Selskabsadministration</b>	Protica Forvaltning A/S Ny Østergade 3, 1. 1101 København K.	
<b>Bankforbindelser</b>	Danske Bank A/S Åboulevarden 69 8000 Århus C.	Nykredit Bank A/S Kristianiagade 1 2100 København K.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2014 for Protica Property Group ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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

Selskabet har fravalgt revision. Ledelsen vurderer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. juli 2016

**Direktion**



Peter Møller

## Ledelsesberetning

### Virksomheden

Protica Property Group ApS har til formål at agere holdingselskab for Proticakoncernen samt udøve investeringsvirksomhed efter ledelsens skøn.

Proticakoncernen er beskæftiget med fast ejendom i Tyskland og Danmark og har følgende forretningsområder, der for alvor igangsættes i 2016:

- Udbud og formidling af ejendomsinvesteringer
- Ejendomsudvikling
- Asset management

Proticakoncernen udbyder udelukkende seriøse langtidsholbare ejendomsinvesteringer til formuende personer og kapitalselskaber. Ejendomsinvesteringer forberedes grundigt ligesom de foretages efter de gode gamle dyder med en konservativ tilgang. Samtlige projekter kendetegnes således ved stor egenkapitalandel samt positiv likviditet fra projektets start.

Derudover beskæftiger koncernen sig med udvikling af erhvervsejendomme (primært retail) i Tyskland via datterselskabet Peter Möller Grundbesitz GmbH.

Protica Invest A/S formidler endvidere anparter – både til tredjemand og til Peter Möller Grundbesitz – i eksisterende kommanditselskaber med udfordringer og en utidssvarende kapitalstruktur, der medfører et behov for ejerskifter og/eller kapitaltilførsler.

Endvidere formidles ejendomme ligesom der administreres selskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i det forløbne år realiseret et negativt resultat som følge af tilpasninger og etablering af en platform, der skal sikre vækst ved eksekvering af selskabets strategi.

### Forventninger til det kommende år

For det kommende år forventes vækst på alle forretningsområder og der forventes således et tilfredsstillende positivt resultat.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke været begivenheder efter regnskabsårets udløb, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

### Omsætning

Omsætningen indregnes efter faktureringsprincippet og med fradrag af moms, afgifter og afgivne rabatter.

### Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og rådgivning samt afskrivninger.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af brugstiderne:

Driftsmidler og inventar 3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

<b>Finansielle poster</b>	Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.
<b>Skat</b>	<p>Årets skat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.</p> <p>Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.</p> <p>Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmedode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.</p> <p>Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.</p>
<b>Materielle anlægsaktiver Driftsmidler og inventar</b>	<p>Materielle anlægsaktiver omfatter driftsmateriel og inventar. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.</p> <p>Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer på værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiver nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.</p>
<b>Finansielle anlægsaktiver Andre kapitalandele</b>	Andre kapitalandele indregnet under "Finansielle anlægsaktiver" indregnes til dagsværdi eller genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.
<b>Tilgodehavender</b>	Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede

de tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Egenkapital**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Andre finansielle forpligtelser**

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



## Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Administrationsomkostninger		-2.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.000</b>	<b>0</b>
Værdiregulering af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-59.755	1.225.333
Værdiregulering af kapitalandele i ass. virksomheder		-1.042.711	
Finansielle omkostninger		-94.095	-23.516
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.198.561</b>	<b>1.201.817</b>
Skat af årets resultat	1	34.287	1.283
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.164.274</b>	<b>1.203.100</b>
<b>Forslag resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	4	<b>-1.164.274</b>	<b>1.203.100</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Tilknyttede virksomheder	2	1.343.758	2.181.337
Associerede virksomheder	3	41.105	100.860
Finansielle anlægsaktiver		<b>1.384.863</b>	<b>2.282.197</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.384.863</b>	<b>2.282.197</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		62.117	70.113
Udskudt skat		34.287	0
Andre tilgodehavender		0	80.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>96.404</b>	<b>150.117</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.120</b>	<b>13.194</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>98.524</b>	<b>163.311</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.483.387</b>	<b>2.445.508</b>

## Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		37.543	1.203.100
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>117.543</b>	<b>1.283.100</b>
Gældsbrevlån		982.990	1.039.561
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>982.990</b>	<b>1.039.561</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		57.067	8.825
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.825	56.499
Anden gæld		263.962	57.523
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>382.854</b>	<b>122.847</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.365.844</b>	<b>1.162.408</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.483.387</b>	<b>2.445.508</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5		

## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat		0
Årets udskudte skat (indtægt)	34.287	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år		0
	<b>34.287</b>	<b>1.283</b>

## 2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	kr.
Kostpris 01.01.15	956.004
Årets tilgang	205.132
Årets afgang	0
<b>Kostpris 31.12.2015</b>	<b>1.161.136</b>
Værdireguleringer 01.01.2015	1.225.333
Årets opskrivninger	111.455
Årets nedskrivninger	-1.154.166
<b>Værdireguleringer 31.12.2015</b>	<b>182.622</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015</b>	<b>1.343.758</b>

Selskab	Hjemsted	Stemme-/ ejerandel
Protica Invest A/S	København	100 % / 100 %
Protica Finans ApS	København	100 % / 100 %
Protica Asset & Fund Management ApS	København	100 % / 100 %
Peter Möller Grundbesitz GmbH	Hamburg	100 % / 100 %

### 3. Kapitalandele i associerede virksomheder

	<b>kr.</b>
Kostpris 01.01.15	100.860
Årets tilgang	
Årets afgang	0
<b>Kostpris 31.12.2015</b>	<b>100.860</b>
Værdireguleringer 01.01.2015	0
Årets nedskrivninger	-59.755
<b>Værdireguleringer 31.12.2015</b>	<b>-59.755</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015</b>	<b>41.105</b>

<u>Selskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme-/ ejerandel</u>
Investeringselskabet af 10.10.10 ApS	København	48 % / 48 %

	<u>Anparts- kapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>Egen- kapital kr.</u>
<b>4. Egenkapital</b>			
01.01.2015	80.000	1.201.817	1.281.817
Årets resultat	0	-1.164.274	-1.164.274
<b>31.12.2015</b>	<b>80.000</b>	<b>37.543</b>	<b>117.543</b>

Anpartskapitalen består af 80 anparter á kr. 1.000

### 2. Sikkerhedsstillelser og eventuelforpligtelser

Selskabet er sambeskattet og hæfter derfor for de tilknyttede virksomheders skattetilsvær.

Selskabet har stillet kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder til sikkerhed for gælds-  
brevslån.