

Protica Property Group ApS
Kirsten Bernikows Gade 4, 1., 1105 København

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 35 04 42 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. august 2019.

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 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Protica Property Group 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. august 2019

Direktion

Peter Borre Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Protica Property Group ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Protica Property Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 16. august 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen
statsautoriseret revisor
mne32165

Selskabsoplysninger

Selskabet

Protica Property Group ApS
Kirsten Bernikows Gade 4, 1.
1105 København

CVR-nr.: 35 04 42 13

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Borre Møller

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Protica Property Group ApS (PPG) 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -14 t.kr. mod -294 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.904 t.kr. mod 1.074 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventninger til det kommende år

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Protica Property Group ApS 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle rettigheder

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 Property Group ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttotab	-14.258	-294.201
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-5.500	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.485.258	438.962
Andre finansielle indtægter	-673	956.004
1 Øvrige finansielle omkostninger	-221	-14.010
Resultat før skat	1.464.606	1.086.755
Skat af årets resultat	438.970	-12.539
Årets resultat	1.903.576	1.074.216
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.485.257	438.962
Overføres til overført resultat	418.319	635.254
Disponeret i alt	1.903.576	1.074.216

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Erhvervede immaterielle rettigheder	49.500	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>49.500</u>	<u>0</u>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.977.045	2.646.920
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.977.045</u>	<u>2.646.920</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.026.545</u>	<u>2.646.920</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	17.897
	Udsudte skatteaktiver	0	10.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	388.432	244.446
	Andre tilgodehavender	<u>303.997</u>	<u>69.400</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>692.429</u>	<u>341.743</u>
	Likvide beholdninger	<u>195</u>	<u>3.972</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>692.624</u>	<u>345.715</u>
	Aktiver i alt	<u>4.719.169</u>	<u>2.992.635</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.971.041	1.344.679
6	Overført resultat	550.535	273.321
	Egenkapital i alt	<u>3.601.576</u>	<u>1.698.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.945	83.486
	Gæld til tilknyttede virksomheder	530.995	480.429
	Selskabsskat	168.022	400.094
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	171.534	171.534
	Anden gæld	158.097	159.092
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.117.593</u>	<u>1.294.635</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.117.593</u>	<u>1.294.635</u>
	Passiver i alt	<u>4.719.169</u>	<u>2.992.635</u>

7 Eventualposter

Noter

	2018	2017
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	221	14.010
	221	14.010
2. Erhvervede immaterielle rettigheder		
Tilgang i årets løb	55.000	0
Kostpris 31. december 2018	55.000	0
Årets afskrivninger	-5.500	0
Afskrivninger 31. december 2018	-5.500	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	49.500	0
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	1.302.241	1.302.241
Tilgang i årets løb	50.000	0
Afgang i årets løb	-346.237	0
Kostpris 31. december 2018	1.006.004	1.302.241
Opskrivninger 1. januar 2018	1.344.679	905.717
Årets tilbageførsler på afgang	141.105	0
Årets resultatandel	1.485.257	438.962
Opskrivninger 31. december 2018	2.971.041	1.344.679
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	3.977.045	2.646.920

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Protica Properties ApS,	100 %	-814.666	48.668
Protica Advisors ApS,	100 %	301.040	20.756
Protica Invest A/S,	100 %	2.999.655	838.151
Protica Development ApS,	100 %	676.350	626.350
		3.162.379	1.533.925

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	1.344.679	905.717
Resultatandel	1.485.257	438.962
Overført fra overført resultat	141.105	0
	<u>2.971.041</u>	<u>1.344.679</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	273.321	-361.933
Årets overførte overskud eller underskud	418.319	635.254
Overført til reserve for nettoopskrivning	-141.105	0
	<u>550.535</u>	<u>273.321</u>
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser:		
Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, 2,5 mio. kr., kautionerer selskabet som selvskyldner. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 13,5 mio. kr.		
Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, 4,5 mio. kr. kautionerer selskabet solidarisk. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 13,5 mio. kr.		
Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, 7,7 mio. kr. kautionerer selskabet solidarisk, dog maks 2 mio. kr. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 18,5 mio. kr.		

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet højnæsvej 65 ApS, 7,7 mio. kr. kautionerer selskabet solidarisk, dog maks 1 mio. kr. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7,4 mio. kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

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

Selskabet P. Møller Ejendomme ApS er udtrådt af sambeskatningen pr. 31. december 2018 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.