

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

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 35 04 42 13

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 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 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 Property Group ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Protica Property Group 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 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
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

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.

I årets løb er der 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 er der indtil videre 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.

Selskaberne er udbudt og forvaltes af datterselskabet Protica Invest A/S, der er registreret som forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF) hos Finanstilsynet, og PPG har ejerandele i de udbudte ejendomsinvesteringsselskaber via datterselskabet Protica Properties ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb realiseret et overskud før skat på 1.087 t.kr. før skat og 1.074 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

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 koncerngodwill.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>
Bruttotab	-294.201	-244.025
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	438.962	723.095
Andre finansielle indtægter	956.004	0
Øvrige finansielle omkostninger	-14.010	-33.993
Resultat før skat	1.086.755	445.077
1 Skat af årets resultat	-12.539	61.164
Årets resultat	1.074.216	506.241
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	438.962	723.095
Overføres til overført resultat	635.254	0
Disponeret fra overført resultat	0	-216.854
Disponeret i alt	1.074.216	506.241

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.646.920	2.207.958
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.646.920</u>	<u>2.207.958</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.646.920</u>	<u>2.207.958</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	77.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.897	137.620
	Udsudte skatteaktiver	10.000	95.451
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	72.912	0
	Andre tilgodehavender	69.400	0
	Tilgodehavender i alt	<u>170.209</u>	<u>310.571</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.972</u>	<u>1.670</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>174.181</u>	<u>312.241</u>
	Aktiver i alt	<u>2.821.101</u>	<u>2.520.199</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.344.679	905.717
5	Overført resultat	273.321	-361.933
	Egenkapital i alt	<u>1.698.000</u>	<u>623.784</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>956.614</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>956.614</u>
	Gældsforpligtelser	0	77.563
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.486	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	480.429	408.306
	Selskabsskat	400.094	161.263
	Anden gæld	159.092	292.669
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.123.101</u>	<u>939.801</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.123.101</u>	<u>1.896.415</u>
	Passiver i alt	<u>2.821.101</u>	<u>2.520.199</u>

6 Eventualposter

Noter

	2017	2016	
1. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	-72.912	0	
Årets regulering af udskudt skat	85.451	-61.164	
	12.539	-61.164	
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2017	1.302.241	1.161.136	
Tilgang i årets løb	0	141.105	
Kostpris 31. december 2017	1.302.241	1.302.241	
Opskrivninger 1. januar 2017	905.717	182.622	
Årets opskrivninger	438.962	723.095	
Opskrivninger 31. december 2017	1.344.679	905.717	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	2.646.920	2.207.958	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Protica Properties ApS,	100 %	-863.334	112.407
P. Møller Ejendomme ApS,	100 %	-724.713	-985.676
Protica Advisors ApS,	100 %	280.284	-143.271
Protica Invest A/S,	100 %	2.161.505	843.197
Peter Möller Grundbesitz GmbH,	100 %	205.132	0
		1.058.874	-173.343
3. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar 2017		80.000	80.000
		80.000	80.000

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	905.717	182.622
Resultatandel	<u>438.962</u>	<u>723.095</u>
	<u>1.344.679</u>	<u>905.717</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-361.933	-145.079
Årets overførte overskud eller underskud	<u>635.254</u>	<u>-216.854</u>
	<u>273.321</u>	<u>-361.933</u>

6. Eventualposter 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.