

Årsrapport 2020

Protica Property Group ApS

CVR: 35 04 42 13

9. Regnskabsår



Godkendt på general-
forsamlingen
d. 07.07.2021



Dirigent:
Peter B. Møller



 PROTICA

Protica Invest A/S, Kr. Bernikowsgeade 4, 1, 1105 København K, Tlf. 70 22 28 41

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juli 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 7. juli 2021

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
Dattervirksomheder	Protica Properties ApS, København Protica Advisors ApS, København Protica Invest A/S, København Protica Development ApS, København

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 -175 t.kr. mod -86 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.014 t.kr. mod 457 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

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 tilbageførslers 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

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, 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 sambeskatte 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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

Protica Property Group ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttotab	-174.782	-86.484
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-5.500	-5.500
Driftsresultat	-180.282	-91.984
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.179.549	470.900
Andre finansielle indtægter	0	1.546
Øvrige finansielle omkostninger	-10	-22.443
Resultat før skat	999.257	358.019
Skat af årets resultat	15.194	98.817
Ordinært resultat efter skat	1.014.451	456.836
Årets resultat	1.014.451	456.836
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.179.549	470.900
Disponeret fra overført resultat	-165.098	-14.064
Disponeret i alt	1.014.451	456.836

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
1 Erhvervede immaterielle rettigheder	38.500	44.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>38.500</u>	<u>44.000</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.627.494	4.447.945
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.627.494</u>	<u>4.447.945</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.665.994</u>	<u>4.491.945</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	166.706	285.199
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	374.396	52.096
Andre tilgodehavender	<u>552.858</u>	<u>303.996</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.093.960</u>	<u>641.291</u>
Likvide beholdninger	<u>1.165</u>	<u>1.007</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.095.125</u>	<u>642.298</u>
Aktiver i alt	<u>6.761.119</u>	<u>5.134.243</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.621.490	3.441.941
Overført resultat	371.373	536.471
Egenkapital i alt	<u>5.072.863</u>	<u>4.058.412</u>
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	136.687	94.675
Gæld til tilknyttede virksomheder	595.179	582.837
Selskabsskat	227.158	10.362
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	142.406	21.296
Anden gæld	586.826	366.661
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.688.256</u>	<u>1.075.831</u>
 Gældsforpligtelser i alt	<u>1.688.256</u>	<u>1.075.831</u>
 Passiver i alt	<u>6.761.119</u>	<u>5.134.243</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	2.971.041	550.535	3.601.576
Resultatandel	<u>0</u>	<u>470.900</u>	<u>-14.064</u>	<u>456.836</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	3.441.941	536.471	4.058.412
Resultatandel	<u>0</u>	<u>1.179.549</u>	<u>-165.098</u>	<u>1.014.451</u>
	<u>80.000</u>	<u>4.621.490</u>	<u>371.373</u>	<u>5.072.863</u>

Noter

	2020	2019
1. Erhvervede immaterielle rettigheder		
Kostpris 1. januar 2020	55.000	55.000
Kostpris 31. december 2020	55.000	55.000
Afskrivninger 1. januar 2020	-11.000	-5.500
Årets afskrivninger	-5.500	-5.500
Afskrivninger 31. december 2020	-16.500	-11.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	38.500	44.000
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	1.006.004	1.006.004
Kostpris 31. december 2020	1.006.004	1.006.004
Opskrivninger 1. januar 2020	3.441.941	2.971.041
Årets resultatandel	1.179.549	470.900
Opskrivninger 31. december 2020	4.621.490	3.441.941
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	5.627.494	4.447.945
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Protica Properties ApS	København	80 %
Protica Advisors ApS	København	100 %
Protica Invest A/S	København	100 %
Protica Development ApS	København	100 %

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, 6,5 mio. kr. kautitionerer selskabet som selvskyldner. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 16,1 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, 6,5 mio. kr. kautitionerer selskabet solidarisk dog maks 5 mio. kr. for samtlige kautionister. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 16,1 mio. kr.

Noter

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, 27,3 mio. kr. kautionerer selskabet solidarisk, dog maks 2 mio. kr. for samtlige kautionister. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 43,2 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS, 13,9 mio. kr. kautionerer selskabet solidarisk, dog maks 1 mio. kr. for samtlige kautionister. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 25 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS, 2,5 mio. kr. kautionerer selskabet solidarisk for samtlige kautionister. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 25 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS, 8,3 mio. kr. kautionerer selskabet solidarisk, dog maks 1 mio. kr. for samtlige kautionister. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11,9 kr.

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for gæld i Protica Properties ApS. Gælden udgør pr. 31. december 2020 i alt 1,5 mio. kr.

4. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 192 t.kr.

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