



PROTICA

# Årsrapport

Protica Invest A/S

Palægade 2 3., 1261 København K

CVR: 31 36 83 08

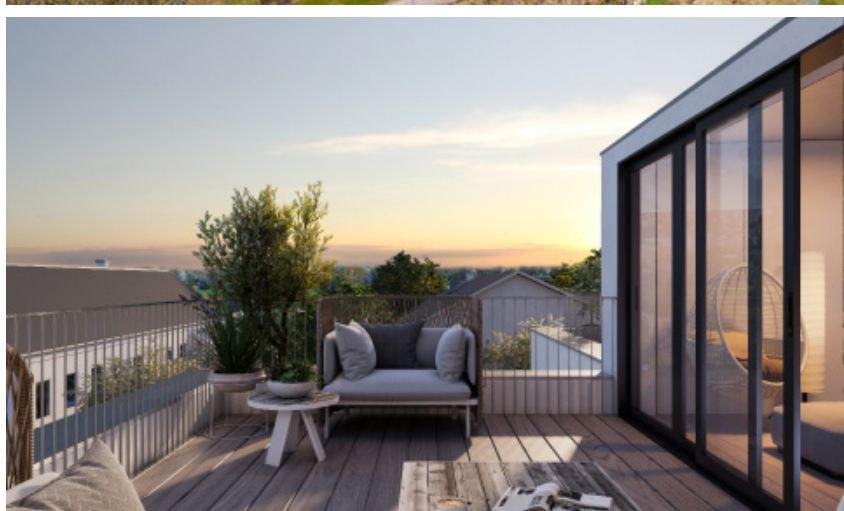
14. Regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen

d. 17.05.2022

dirigent Peter Borre Møller

# 2021



## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Protica Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. maj 2022

### Direktion

Peter Borre Møller

### Bestyrelse

Christian Winther Sørensen  
formand

Peter Borre Møller

Nickeline Tejsner Saltoft Møller

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Protica Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Protica Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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. maj 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>        | Protica Invest A/S<br>Palægade 2 3.<br>1261 København K<br><br>CVR-nr.: 31 36 83 08<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>       | Christian Winther Sørensen, formand<br>Peter Borre Møller<br>Nickeline Tejsner Saltoft Møller                                |
| <b>Direktion</b>        | Peter Borre Møller   |
| <b>Revisor</b>          | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Øster Allé 42<br>2100 København Ø                                   |
| <b>Modervirksomhed</b>  | Protica Property Group ApS   |
| <b>Kapitalinteresse</b> | Protica Properties ApS, København  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Protica Invest A/S er en del af Protica Property Group ApS, der beskæftiger sig med fast ejendom i Danmark.

Protica Invest A/S formidler og forvalter seriøse ejendomsinvesteringer til formuende personer og kapitalselskaber.

Samtlige projekter kendetegnes ved stor egenkapitalandel samt positiv likviditet fra projektets start.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.777.227 kr. mod 4.533.273 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 393.180 kr. mod 1.287.460 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

For det kommende år forventer selskabet et forøget aktivitetsniveau samt et tilfredsstillende positivt resultat. Således forventes den gode solvens-grad bibeholdt eller forøget.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til idag ikke indtruffet forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Protica Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er dog sket enkelt tilpasning af benævnelsen af regnskabspost i balancen, hvor der er ændret benævnelse fra “Kapitalandele i associerede virksomheder” til “Kapitalinteresser”, således at benævnelsen er i overensstemmelse med den seneste fortolkning af skemakravene. Sammenligningstallene er ligeledes tilpasset. Ændringen har ingen effekt på resultat eller egenkapital.

### 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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.

Direkte omkostninger er omkostninger forbundet med udbud af projekter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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.

### Indtægter af kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |          |
|---|----------|
|   | Brugstid |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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>2021</u>      | <u>2020</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>6.777.227</b> | <b>4.533.273</b> |
| 1 Personaleomkostninger                           | -6.276.957       | -2.729.828       |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -19.616          | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>480.654</b>   | <b>1.803.445</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 8.797            | 0                |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -5.015           | -142.579         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>484.436</b>   | <b>1.660.866</b> |
| 2 Skat af årets resultat                          | -91.256          | -373.406         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>393.180</b>   | <b>1.287.460</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                  |
| Overføres til overført resultat                   | 393.180          | 1.287.460        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>393.180</b>   | <b>1.287.460</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                                 |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Note   | 2021                     | 2020                     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                           |                          |                          |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 334.760                  | 0                        |
| Materielle anlægsaktiver i alt                 | <u>334.760</u>           | <u>0</u>                 |
| 4 Kapitalinteresser                            | 1.250.000                | 1.250.000                |
| 5 Deposita                                     | 674.761                  | 90.839                   |
| Finansielle anlægsaktiver i alt                | <u>1.924.761</u>         | <u>1.340.839</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                     | <b><u>2.259.521</u></b>  | <b><u>1.340.839</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                       |                          |                          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser    | 1.400.432                | 3.701.453                |
| 6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 8.462.193                | 5.554.645                |
| Andre tilgodehavender                          | 4.430.642                | 4.901.025                |
| Periodeafgrænsningsposter                      | 29.933                   | 101.932                  |
| Tilgodehavender i alt                          | <u>14.323.200</u>        | <u>14.259.055</u>        |
| Likvide beholdninger                           | <u>6.619</u>             | <u>104.625</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                 | <b><u>14.329.819</u></b> | <b><u>14.363.680</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                           | <b><u>16.589.340</u></b> | <b><u>15.704.519</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                                       | <u>2021</u>       | <u>2020</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                                |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                                 | 4.333.910         | 3.940.729         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>4.833.910</b>  | <b>4.440.729</b>  |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                   |                   |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 3                 | 42.231            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 3.142.646         | 1.472.544         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 758.425           | 2.880.267         |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 91.256            | 373.406           |
| Anden gæld  | 7.763.100         | 6.495.342         |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 11.755.430        | 11.263.790        |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>11.755.430</b> | <b>11.263.790</b> |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b>16.589.340</b> | <b>15.704.519</b> |

**7 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020               | 500.000                   | 2.653.269                | 3.153.269               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>1.287.460</u>         | <u>1.287.460</u>        |
| Egenkapital 1. januar 2021               | 500.000                   | 3.940.729                | 4.440.729               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>393.181</u>           | <u>393.181</u>          |
|  | <b><u>500.000</u></b>     | <b><u>4.333.910</u></b>  | <b><u>4.833.910</u></b> |

## Noter

|   | <u>2021</u>      | <u>2020</u>        |                       |
|---|------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |                  |                    |                       |
| Lønninger og gager  | 6.112.093        | 2.660.228          |                       |
| Pensioner   | 137.600          | 55.400             |                       |
| Andre omkostninger til social sikring   | 27.264           | 14.200             |                       |
|   | <u>6.276.957</u> | <u>2.729.828</u>   |                       |
| <br>  |                  |                    |                       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                                  | <u>8</u>         | <u>4</u>           |                       |
| <br>  |                  |                    |                       |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>  |                  |                    |                       |
| Skat af årets resultat  | 91.256           | 373.406            |                       |
|   | <u>91.256</u>    | <u>373.406</u>     |                       |
| <br>  |                  |                    |                       |
| <b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>                               |                  |                    |                       |
| Tilgang i årets løb   | 354.376          | 0                  |                       |
| <b>Kostpris 31. december 2021</b>   | <u>354.376</u>   | <u>0</u>           |                       |
| <br>  |                  |                    |                       |
| Årets afskrivninger   | -19.616          | 0                  |                       |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>                                  | <u>-19.616</u>   | <u>0</u>           |                       |
| <br>  |                  |                    |                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>                                  | <u>334.760</u>   | <u>0</u>           |                       |
| <br>  |                  |                    |                       |
| <b>4. Kapitalinteresser</b>   |                  |                    |                       |
| Kostpris 1. januar 2021   | 1.250.000        | 0                  |                       |
| Tilgang i årets løb   | 0                | 1.250.000          |                       |
| <b>Kostpris 31. december 2021</b>   | <u>1.250.000</u> | <u>1.250.000</u>   |                       |
| <br>  |                  |                    |                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>                                  | <u>1.250.000</u> | <u>1.250.000</u>   |                       |
| <br>  |                  |                    |                       |
| <b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b> |                  |                    |                       |
|   | <b>Ejerandel</b> | <b>Egenkapital</b> | <b>Årets resultat</b> |
| Protica Properties ApS, København   | 20 %             | 1.339.782          | 833.042               |
|   |                  | <u>1.339.782</u>   | <u>833.042</u>        |

## Noter

---

|  | <u>31/12 2021</u>         | <u>31/12 2020</u>        |
|--|---------------------------|--------------------------|
| <b>5. Deposita</b>                                 |                           |                          |
| Kostpris 1. januar 2021                            | 90.839                    | 160.756                  |
| Tilgang i årets løb                                | 632.914                   | 0                        |
| Afgang i årets løb                                 | <u>-48.992</u>            | <u>-69.917</u>           |
| <b>Kostpris 31. december 2021</b>                  | <u><b>674.761</b></u>     | <u><b>90.839</b></u>     |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <br><u><b>674.761</b></u> | <br><u><b>90.839</b></u> |

- 6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**  
Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer overfor tilknyttede virksomheder frem til årsrapporten for 2022 foreligger.

**7. Eventualposter**  
**Eventualforpligtelser**

Huslejeforpligtelse:

Selskabet har indgået huslejekontrakt med 6 måneders opsigelsesvarsel. Den samlede lejeforpligtelse udgør pr. 31. december 2021 i alt 590 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for gæld i Protica Properties ApS. Gælden udgør pr. 31. december 2021 i alt 1.340 t.kr.

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for gæld i Protica Properties ApS. Gælden udgør pr. 31. december 2021 i alt 1,3 mio. kr.

**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 151 t.kr.



## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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