

Årsrapport

Protica Properties ApS

CVR: 34 48 15 55

Palægade 2 3., 1261 København K

10. Regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen d.

15.05.2022

dirigent: Peter Borre Møller

2021



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Protica Properties 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. maj 2022

Direktion

Peter Borre Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Protica Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Protica Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. maj 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	Protica Properties ApS Palægade 2 3. 1261 København K CVR-nr.: 34 48 15 55 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Borre Møller
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	Protica Property Group ApS
Kapitalinteresser	Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S, København Protica BoligInvest Aarhus, Skødstrup A/S, København Protica BoligInvest Frederiksberg A/S, København Protica BoligInvest København - Rødovre A/S, København Protica Amager Strand Invest ApS, København Protica BoligInvest København - Rødovre IV A/S, København Ejendomsinvesteringsselskabet af 26. september 2019 ApS, København Ejendomsinvesteringsselskabet af 26. august 2020 ApS, København Ejendomsinvesteringsselskabet af 16. april 2019 ApS, København Protica BoligInvest Kolding II A/S, København Ejendomsinvesteringsselskabet af 2. september 2021 ApS, København Protica BoligInvest Kolding IV A/S, København Protica BoligInvest København - Vækstområder A/S, København Protica BoligInvest Kolding A/S, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er investering i 14 ejendomsselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -57.252 kr. mod -57.975 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 773.708 kr. mod 141.955 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Protica Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 og kurstab vedrørende gæld.

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.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er baseret på faktiske handelstransaktioner af tilsvarende kapitalandele mellem uafhængige parter.

Nedskrivning af kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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>
Bruttotab	-57.252	-57.975
Indtægter af kapitalinteresser	941.018	616.472
Andre finansielle indtægter	27.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-136.816</u>	<u>-550.390</u>
Resultat før skat	773.950	8.107
1 Skat af årets resultat	<u>-242</u>	<u>133.848</u>
Årets resultat	<u>773.708</u>	<u>141.955</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for opskrivning til dagsværdi	941.018	616.472
Disponeret fra overført resultat	<u>-167.310</u>	<u>-474.517</u>
Disponeret i alt	<u>773.708</u>	<u>141.955</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Kapitalinteresser	9.402.490	6.661.472
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.402.490</u>	<u>6.661.472</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.402.490</u>	<u>6.661.472</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	422.868	680.609
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>133.848</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>422.868</u>	<u>814.457</u>
	Likvide beholdninger	<u>117</u>	<u>4.855</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>422.985</u>	<u>819.312</u>
	Aktiver i alt	<u>9.825.475</u>	<u>7.480.784</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	100.000	100.000
	Øvrige lovpligtige reserver	1.557.490	616.472
	Overført resultat	<u>-377.042</u>	<u>-209.732</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.280.448</u>	<u>506.740</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.855.050	5.355.050
4	Anden gæld	<u>1.180.000</u>	<u>1.340.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.035.050</u>	<u>6.695.050</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	160.000	160.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.500	74.375
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	110.134	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	242	0
	Anden gæld	<u>110.101</u>	<u>44.619</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>509.977</u>	<u>278.994</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.545.027</u>	<u>6.974.044</u>
	Passiver i alt	<u>9.825.475</u>	<u>7.480.784</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivning til dagsværdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	0	-965.215	-885.215
Kontant kapitaludvidelse	20.000	0	1.230.000	1.250.000
Henlagt af årets resultat	0	616.472	-474.517	141.955
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	616.472	-209.732	506.740
Henlagt af årets resultat	0	941.018	-167.310	773.708
	<u>100.000</u>	<u>1.557.490</u>	<u>-377.042</u>	<u>1.280.448</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>242</u>	<u>-133.848</u>
	<u>242</u>	<u>-133.848</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
2. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2021	6.045.000	0
Tilgang i årets løb	<u>1.800.000</u>	<u>6.045.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>7.845.000</u>	<u>6.045.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	616.472	0
Årets opskrivning til dagsværdi	<u>941.018</u>	<u>616.472</u>
Nedskrivninger 31. december 2021	<u>1.557.490</u>	<u>616.472</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>9.402.490</u>	<u>6.661.472</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S, København	10 %	31.067.741	7.008.271
Protica BoligInvest Aarhus, Skødstrup A/S, København	5,08 %	13.959.660	4.427.638
Protica BoligInvest Frederiksberg A/S, København	5,92 %	10.761.285	179.344
Protica BoligInvest København - Rødovre A/S, København	5 %	12.811.870	5.445.747
Protica Amager Strand Invest ApS, København	48,28 %	0	1.450.000
Protica BoligInvest København - Rødovre IV A/S, København	3,7 %	8.706.394	-1.993.606
Ejendomsinvesteringsselskabet af 26. september 2019 ApS, København	28,78 %	0	1.390.000
Ejendomsinvesteringsselskabet af 26. august 2020 ApS, København	36,36 %	0	1.100.000
Ejendomsinvesteringsselskabet af 16. april 2019 ApS, København	50 %	0	990.000
Protica BoligInvest Kolding II A/S, København	4,09 %	8.687.296	-2.312.704
Ejendomsinvesteringsselskabet af 2. september 2021 ApS, København	3,53 %	0	0
Protica BoligInvest Kolding IV A/S, København	3,92 %	8.706.394	-1.993.606
Protica BoligInvest København - Vækstområder A/S, København	3,67 %	11.851.205	-3.148.795
Protica BoligInvest Kolding A/S, København	4,84 %	<u>7.525.389</u>	<u>-2.794.611</u>
		<u>114.077.234</u>	<u>9.747.678</u>

Noter

Centrale forudsætninger

Dagsværdien er opgjort som salgsværdien af kapitalandelens bestanddele, herunder væsentligst dagsværdien af ejendomme og gæld.

Ved beregning af dagsværdien af de underliggende ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Den underliggende ejendom i Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S består af 37 rækkehuse og er beliggende på Krekærlundvej, 8340 Malling. Afkastkravet på ejendommen er fastsat til 4,5 % pr. 31. december 2021.

Den underliggende ejendom i Protica BoligInvest Aarhus, Skødstrup A/S består af 19 rækkehuse og er beliggende på Engskovvej, 8541 Skødstrup. Afkastkravet på ejendommen er fastsat til 4,0 % pr. 31. december 2021.

Den undedrliggende ejendom i Protica BoligInvest København - Rødovre A/S består af 8 rækkehuse og er beliggende i Rødovre. Afkastkravet på ejendommen er fastsat til 3,75 % pr. 31. december 2021.

De øvrige kapitalinteresser er endnu ikke taget i brug hvorfor værdien af kapitalinteresserne er vurderet svarende til anskaffelsessummen.

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>6.855.050</u>	<u>5.355.050</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.855.050</u>	<u>5.355.050</u>
4. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.340.000	1.500.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-160.000</u>	<u>-160.000</u>
	<u>1.180.000</u>	<u>1.340.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>540.000</u>	<u>700.000</u>

5. Gæld til tilknyttede virksomheder

Tilknyttet virksomhed har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil årsrapporten for 2022 foreligger.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld, 1.340 t.kr., er der givet pant i kapitalandele i kapitalinteresser, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.167 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Protica Property Group ApS, CVR-nr. 35 04 42 13, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

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.