

# Årsrapport 2020

Protica Properties ApS

CVR: 34 48 15 55

## 9. Regnskabsår



Godkendt på general-  
forsamlingen d.  
01.07.2021



Dirigent:  
Peter B. Møller



 PROTICA

Protica Invest A/S, Kr. Bernikowgade 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
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 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 1. juli 2021

**Direktion**

Peter Borre Møller

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Protica Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Protica Properties 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 1. juli 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen  
statsautoriseret revisor  
mne32165

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Protica Properties ApS Kristen Bernikows Gade 4, 1. 1105 København
	CVR-nr.: 34 48 15 55 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Borre Møller
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Protica Property Group ApS
<b>Associerede virksomheder</b>	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

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Protica Properties ApS væsentligste aktivitet er investering i 9 ejendomsselskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -57.975 kr. mod -13.529 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 141.955 kr. mod -70.549 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til dagsværdi.

Opskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for opskrivninger i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

##### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-57.975</b>	<b>-13.529</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	616.472	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-550.390</u>	<u>-76.930</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.107</b>	<b>-90.459</b>
1 Skat af årets resultat	<u>133.848</u>	<u>19.910</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>141.955</u></b>	<b><u>-70.549</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for opskrivning til dagsværdi	616.472	0
Disponeret fra overført resultat	<u>-474.517</u>	<u>-70.549</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>141.955</u></b>	<b><u>-70.549</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	6.661.472	0
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	5.575.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.661.472</u>	<u>5.575.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.661.472</u></b>	<b><u>5.575.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	680.609	546.805
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	133.848	19.910
Tilgodehavender i alt	<u>814.457</u>	<u>566.715</u>
Likvide beholdninger	<u>4.855</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>819.312</u></b>	<b><u>566.715</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.480.784</u></b>	<b><u>6.141.715</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	80.000
Øvrige lovpligtige reserver	616.472	0
Overført resultat	-209.732	-965.215
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>506.740</u></b>	<b><u>-885.215</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	5.355.050	5.815.000
5 Anden gæld	1.340.000	700.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.695.050</u>	<u>6.515.000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	160.000	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.375	25.000
Anden gæld	44.619	406.930
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>278.994</u>	<u>511.930</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.974.044</u></b>	<b><u>7.026.930</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.480.784</u></b>	<b><u>6.141.715</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivning til dagsværdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	0	-894.666	-814.666
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-70.549</u>	<u>-70.549</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	0	-965.215	-885.215
Kontant kapitaludvidelse	20.000	0	1.230.000	1.250.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>616.472</u>	<u>-474.517</u>	<u>141.955</u>
	<u><b>100.000</b></u>	<u><b>616.472</b></u>	<u><b>-209.732</b></u>	<u><b>506.740</b></u>

**Noter**

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>-133.848</u>	<u>-19.910</u>
	<u><b>-133.848</b></u>	<u><b>-19.910</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>2. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	6.045.000	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<u>6.045.000</u>	<u>0</u>
Årets opskrivning til dagsværdi	616.472	0
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<u>616.472</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>6.661.472</u>	<u>0</u>

### Associerede virksomheder:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S	København	10 %
Protica BoligInvest Aarhus, Skødstrup A/S	København	5,08 %
Protica BoligInvest Frederiksberg A/S	København	5,92 %
Protica BoligInvest København - Rødovre A/S	København	5 %
Protica Amager Strand Invest ApS	København	48,28 %
Protica BoligInvest København - Rødovre IV A/S	København	3,7 %
Ejendomsinvesteringsselskabet af 26. september 2019 ApS	København	28,78 %
Ejendomsinvesteringsselskabet af 26. august 2020 ApS	København	36,36 %
Ejendomsinvesteringsselskabet af 16. april 2019 ApS	København	50 %

### 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 4,8% pr. 31. december 2020.

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 4,3% pr. 31. december 2020.

**Noter**

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2020	5.575.000	4.180.000
Tilgang i årets løb	0	1.395.000
Afgang i årets løb	<u>-5.575.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>5.575.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>5.575.000</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>5.355.050</u></b>	<b><u>5.815.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.355.050</u>	<u>4.565.000</u>
<b>5. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	1.500.000	780.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-160.000</u>	<u>-80.000</u>
	<b><u>1.340.000</u></b>	<b><u>700.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>700.000</u>	<u>380.000</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for anden gæld, 1.500 t.kr., er der givet pant i andre værdipapirer og kapitalandele samt kapitalandele i associerede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.226 t.kr.

**7. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Protica Property Group ApS, CVR-nr. 35 04 42 13, 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 192 t.kr.

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