



Årsrapport

Protica BoligInvest Aarhus - Malling A/S

C/O Protica, Pilestræde 28A

1112 København K

CVR: 39 00 62 78

6. Regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen

d. 06.02.2023

dirigent

Poul Bøje Schou

2022

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Protica BoligInvest Aarhus, Malling 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 6. februar 2023

Direktion

Peter Borre Møller
Direktør

Bestyrelse

Niels Jørgen Bønløkke
Formand

Poul Bøje Schou

Erik Søberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Risskov, den 6. februar 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet	Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S C/O Protica, Pilestræde 28A 1112 København K
	CVR-nr.: 39 00 62 78
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
Bestyrelse	Niels Jørgen Bønløkke, Formand Poul Bøje Schou Erik Søberg
Direktion	Peter Borre Møller, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Bankforbindelse	Sydbank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at investere i ejendomme i Aarhus, Malling gennem datterselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør -164.950 kr. mod -152.851 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -7.364.076 kr. mod 7.008.271 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultat er påvirket af en nedskrivning af kapitalandelen i Ejendomsselskabet Krekærlund ApS som følge af de aktuelle markedsforhold for udlejningsejendommen og de aktuelle markedsforhold for boligudlejning i Aarhus og omegn.

Egne aktier

Selskabet har i 2019 købt egne aktier, nominelt 165 stk., med pålydende værdi på 1.650.000 kr. Selskabets egne aktier udgør 9,2% af den samlede selskabskapital. Selskabets beholdning af egne aktier er i regnskabsåret 2022 besluttet annulleret igennem en kapitalnedsættelse i selskabet. Denne kapitalnedsættelse bliver formelt registreret hos Erhvervsstyrelsen efter generalforsamling for årsrapporten 2022.

Lønsum hos forvalter

Jf. Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. skal vi oplyse, at lønsummen hos selskabets forvalter, Protica Advisers ApS, i 2022 har udgjort 622 t.kr. (fra august 2022). Det gennemsnitlige antal fuldtidsansatte i Protica Advisers ApS er 2.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttotab	-164.950	-152.851
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-7.254.890	7.133.658
Øvrige finansielle omkostninger	19.464	0
Resultat før skat	-7.400.376	6.980.807
Skat af årets resultat	36.300	27.464
Årets resultat	-7.364.076	7.008.271
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-10.254.890	7.133.658
Udbytte for regnskabsåret	0	270.000
Overføres til overført resultat	2.890.814	0
Disponeret fra overført resultat	0	-395.387
Disponeret i alt	-7.364.076	7.008.271

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
1 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	23.521.831	33.776.721
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.521.831</u>	<u>33.776.721</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.521.831</u>	<u>33.776.721</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	442.618	547.118
Periodeafgrænsningsposter	<u>21.102</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>463.720</u>	<u>547.118</u>
Likvide beholdninger	<u>16.130</u>	<u>16.130</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>479.850</u>	<u>563.248</u>
Aktiver i alt	<u>24.001.681</u>	<u>34.339.969</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.800.000	1.800.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.196.831	20.451.721
Overført resultat	11.436.834	8.546.020
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	270.000
Egenkapital i alt	<u>23.433.665</u>	<u>31.067.741</u>
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	160.169	2.723.687
Selskabsskat	384.318	513.480
Anden gæld	3.529	15.061
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>568.016</u>	<u>3.272.228</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>568.016</u>	<u>3.272.228</u>
 Passiver i alt	<u>24.001.681</u>	<u>34.339.969</u>

2 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.800.000	20.451.721	8.546.020	270.000	31.067.741
Udloddet udbytte	0	0	0	-270.000	-270.000
Resultatandel	0	-7.254.890	2.890.814	0	-4.364.076
Modtaget udbytte fra Ejd. Krekærlund ApS	0	-3.000.000	0	0	-3.000.000
	1.800.000	10.196.831	11.436.834	0	23.433.665

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2022	13.325.000	13.325.000
Kostpris 31. december 2022	13.325.000	13.325.000
Opskrivninger 1. januar 2022	20.451.721	13.318.063
Årets resultatandel	-7.254.890	7.133.658
Modtaget udbytte fra Ejd. Krekærlund ApS	-3.000.000	0
Opskrivninger 31. december 2022	10.196.831	20.451.721
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	23.521.831	33.776.721

2. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Krekærlund ApS er der givet pant i 100 % af selskabets kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 23.522 t.kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Protica BoligInvest Aarhus, Malling 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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder 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.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds 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 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 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

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Protica BoligInvest Aarhus, Malling A/S 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 hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder”.

Gældsforpligtelser

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

Peter Borre Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Borre Møller

Direktør

ID: b74dfcad-e8fe-4f0a-a3c0-595eaa241f5e

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2023 kl.: 12:51:16

Underskrevet med MitID



Poul Bøje Schou

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Bøje Schou

Bestyrelsesmedlem

ID: 5f02ef6f-16dd-401c-992b-52bc3b1dd0b0

Tidspunkt for underskrift: 13-02-2023 kl.: 23:11:07

Underskrevet med MitID



Poul Bøje Schou

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Bøje Schou

Dirigent

ID: 5f02ef6f-16dd-401c-992b-52bc3b1dd0b0

Tidspunkt for underskrift: 13-02-2023 kl.: 23:11:07

Underskrevet med MitID



Erik Søberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Søberg

Bestyrelsesmedlem

ID: 080d4113-8793-4ae7-8350-d38945a14ac1

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2023 kl.: 16:57:14

Underskrevet med MitID



Niels Jørgen Bønløkke

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Jørgen Bønløkke

Bestyrelsesformand

ID: a0f8ad53-2e00-4b78-8e93-432c6709fb59

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2023 kl.: 12:49:28

Underskrevet med MitID



Lars Greve Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Greve Jensen

Revisor

På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerse...

RID: 37189009

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 14-02-2023 kl.: 22:39:09

Underskrevet med NemID

NEM ID