

Årsrapport 2019

Protica Development ApS

CVR: 39 66 08 65

2. Regnskabsår

Godkendt på general-
forsamlingen d.
04.11.2020

Dirigent:
Peter B. Møller

 PROTICA

Protica Invest A/S, Kr. Bernikowsgade 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 2019

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Protica Development 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. november 2020

Direktion

Peter Borre Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Protica Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Protica Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 4. november 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen
statsautoriseret revisor
mne32165

Selskabsoplysninger

Selskabet	Protica Development ApS Kristen Bernikows Gade 4, 1. 1105 København
	CVR-nr.: 39 66 08 65
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Peter Borre Møller
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	Protica Property Group ApS
Associerede virksomheder	Ejendomsudviklingselskabet Åboulevard 53 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 65 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Investere i og udvikle ejendomme gennem datterselskaber samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -6.250 kr. mod -16.295 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 308.585 kr. mod 626.350 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Protica Development 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

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

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder 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

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab	-6.250	-16.295
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	313.449	641.270
Resultat før skat	307.199	624.975
Skat af årets resultat	1.386	1.375
Årets resultat	308.585	626.350
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	313.449	641.270
Disponeret fra overført resultat	-4.864	-14.920
Disponeret i alt	308.585	626.350

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.057.469	660.020
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.057.469</u>	<u>660.020</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.057.469</u>	<u>660.020</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.375	31.250
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.386	1.375
	Andre tilgodehavender	<u>36.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>38.761</u>	<u>32.625</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>38.761</u>	<u>32.625</u>
	Aktiver i alt	<u>1.096.230</u>	<u>692.645</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	954.719	641.270
Overført resultat	-19.784	-14.920
Egenkapital i alt	<u>984.935</u>	<u>676.350</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	16.295
Gæld til tilknyttede virksomheder	78.795	0
Anden gæld	20.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>111.295</u>	<u>16.295</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>111.295</u>	<u>16.295</u>
Passiver i alt	<u>1.096.230</u>	<u>692.645</u>

2 Kautionsforpligtelser

3 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskrivning</u> <u>efter den indre</u> <u>værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	0	0	50.000
Resultatandel	<u>0</u>	<u>641.270</u>	<u>-14.920</u>	<u>626.350</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	641.270	-14.920	676.350
Resultatandel	<u>0</u>	<u>313.449</u>	<u>-4.864</u>	<u>308.585</u>
	<u>50.000</u>	<u>954.719</u>	<u>-19.784</u>	<u>984.935</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	18.750	0
Tilgang i årets løb	<u>84.000</u>	<u>18.750</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>102.750</u>	<u>18.750</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	641.270	0
Årets resultatandel	<u>313.449</u>	<u>641.270</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>954.719</u>	<u>641.270</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>1.057.469</u>	<u>660.020</u>

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsudviklingsselskabet Åboulevard 53 ApS	København	37,50 %
Ejendomsudviklingsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS	København	33,33 %
Ejendomsudviklingsselskabet Højnæsvej 65 ApS	København	33,33 %
Ejendomsudviklingsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS	København	33,33 %
Ejendomsudviklingsselskabet Højnæsvej 40-44 ApS	København	40,00 %

2. Kautionsforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, 5,5 mio. kr., kautionerer selskabet som selvskyldner. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 17,5 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, 5,5 mio. kr. kautionerer 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 17,5 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, 11 mio. kr. kautionerer selskabet solidarisk, dog maks 2 mio for samtlige kautionister. kr. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 26 mio. kr.

Noter

2. Kautionsforpligtelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS, 6,2 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 14,5 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS, 6,3 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 9,5 mio. kr.

3. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Protica Property Group ApS, CVR-nr. 35 04 42 13 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte 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 10 t.kr.

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