



 PROTICA  
**Årsrapport**

Protica Development ApS

CVR: 39 66 08 65

Palægade 2 3., 1261 København K

4. Regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen d.

17.05.2022

dirigent Peter Borre Møller



**2021**



## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

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

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 17. maj 2022

**Direktion**

Peter Borre Møller

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Protica Development ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Protica Development 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 17. maj 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Protica Development ApS Palægade 2 3., 1261 København K
	CVR-nr.: 39 66 08 65
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Peter Borre Møller
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Protica Property Group ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 67 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 69 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 65 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Åboulevard 53 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, København
<b>Kapitalinteresser</b>	Ejendomsudviklingselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Børsterigrunden I ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Børsterigrunden II ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Børsterigrunden III ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Børsterigrunden IV ApS, København Ejendomsholdingselskabet Frederikssundsvej 324-326 ApS, København Ejendomsholdingselskabet Bregnerød ApS, København

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Investering i og udvikling af ejendomme gennem datterselskaber og kapitalinteresser.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -26.500 kr. mod -32.631 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.812.949 kr. mod -516.903 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.



## 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.

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes 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.

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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdi metode. Indre værdi metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

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 nettorealisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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>Bruttotab</b>	<b>-26.500</b>	<b>-32.631</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.139	-56.693
Indtægter af kapitalinteresser	<u>3.787.480</u>	<u>-436.137</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.807.119</b>	<b>-525.461</b>
Skat af årets resultat	<u>5.830</u>	<u>8.558</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>3.812.949</u></b>	<b><u>-516.903</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.833.619	-492.830
Disponeret fra overført resultat	<u>-20.670</u>	<u>-24.073</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>3.812.949</u></b>	<b><u>-516.903</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	541.143	481.857
2 Kapitalinteresser	4.097.114	202.782
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.638.257</u>	<u>684.639</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>4.638.257</b></u>	<u><b>684.639</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.180
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	5.830	8.558
Andre tilgodehavender	116.000	36.000
Tilgodehavender i alt	<u>121.830</u>	<u>46.738</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>121.830</b></u>	<u><b>46.738</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>4.760.087</b></u>	<u><b>731.377</b></u>



**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.295.508	461.889
Overført resultat	-64.527	-43.857
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.280.981</u></b>	<b><u>468.032</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.250	43.750
3 Gæld til tilknyttede virksomheder	388.857	199.595
Anden gæld	19.999	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>479.106</u>	<u>263.345</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>479.106</u></b>	<b><u>263.345</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.760.087</u></b>	<b><u>731.377</u></b>
4 Kautionsforpligtelser		
5 Eventualposter		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	954.719	-19.784	984.935
Resultatandel	<u>0</u>	<u>-492.830</u>	<u>-24.073</u>	<u>-516.903</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	461.889	-43.857	468.032
Resultatandel	<u>0</u>	<u>3.833.619</u>	<u>-20.670</u>	<u>3.812.949</u>
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>4.295.508</b></u>	<u><b>-64.527</b></u>	<u><b>4.280.981</b></u>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	144.000	24.000
Tilgang i årets løb	<u>58.750</u>	<u>120.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>202.750</u></b>	<b><u>144.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2021	337.857	394.550
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	46.675	-56.693
Overført fra kapitalinteresser	<u>-46.139</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>338.393</u></b>	<b><u>337.857</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>541.143</u></b>	<b><u>481.857</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsudviklingsselskabet Højnæsvej 67 ApS, København	100 %	-15.000	-75.000
Ejendomsudviklingsselskabet Højnæsvej 69 ApS, København	100 %	292.895	232.895
Ejendomsudviklingsselskabet Højnæsvej 40-44 ApS, København	60 %	413.747	-60.226
Ejendomsudviklingsselskabet Højnæsvej 65 ApS, København	66,67 %	-797.817	-835.649
Ejendomsudviklingsselskabet Åboulevard 53 ApS, København	75 %	-1.909.002	-182.629
Ejendomsudviklingsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, København	66,67 %	<u>2.314.177</u>	<u>-584.708</u>
		<b><u>299.000</u></b>	<b><u>-1.505.317</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>2. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2021	78.750	78.750
Tilgang i årets løb	120.000	0
Afgang i årets løb	<u>-58.750</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>140.000</u></b>	<b><u>78.750</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2021	124.032	560.169
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.786.943	-436.137
Overført til tilknyttet virksomheder	<u>46.139</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>3.957.114</u></b>	<b><u>124.032</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>4.097.114</u></b>	<b><u>202.782</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Protica Development ApS
Ejendomudviklingselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS, København	33,33 %	231.342	-339.171	0
Ejendomsudviklingselskabet Børsterigrunden I ApS, København	33,33 %	1.011.000	1.071.000	0
Ejendomsudviklingselskabet Børsterigrunden II ApS, København	33,33 %	858.000	798.000	0
Ejendomsudviklingselskabet Børsterigrunden III ApS, København	33,33 %	642.000	582.000	0
Ejendomsudviklingselskabet Børsterigrunden IV ApS, København	33,33 %	429.000	369.000	0
Ejendomsholdingselskabet Frederikssundsvej 324-326 ApS, København	50 %	0	0	0
Ejendomsholdingselskabet Bregnerød ApS, København	50 %	0	0	0
		<u>3.171.342</u>	<u>2.480.829</u>	<u>0</u>

### 3. Gæld til tilknyttede virksomheder

Tilknyttet virksomheder har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer.

Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil årsrapporten for 2022 foreligger.

## Noter

---

### 4. Kautionsforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, 9,3 mio. kr., kautionerer selskabet som selvskyldner. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 19 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS, 3,9 mio. kr., kautionerer selskabet som selvskyldner. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 20,1 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til investorer i Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS, 11.952 t.kr., er der givet pant i 100 % af selskabets kapitalandele i Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 13.343 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, 31,9 mio. kr. kautionerer selskabet solidarisk, dog maks 2 mio. kr. for samtlige kautionister. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 47,5 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS, 19,3 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 35 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS, 17,7 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 28,5 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til investorer i Ejendomsselskabet Højnæsvej 67 ApS, er der givet pant i 100 % af selskabets kapitalandele i Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 67 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 0 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til investorer i Ejendomsselskabet Højnæsvej 69 ApS, er der givet pant i 100 % af selskabets kapitalandele i Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 69 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 312 t.kr.

## Noter

---

### 5. 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 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.

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