

Årsrapport 2020

Protica Development ApS

CVR: 39 66 08 65

3. Regnskabsår



Godkendt på general-
forsamlingen d.
01.07.2021

Dirigent:
Peter B. Møller



 PROTICA

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
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 kapitalejerne i Protica Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Protica Development 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

Selskabet	Protica Development ApS Kristen Bernikows Gade 4, 1. 1105 København
	CVR-nr.: 39 66 08 65
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Direktion	Peter Borre Møller
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	Protica Property Group ApS
Dattervirksomheder	Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 67 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Højnæsevej 69 ApS, København Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS, København
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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Investering i og udvikling af ejendomme gennem datterselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -32.631 kr. mod -6.250 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -516.903 kr. mod 308.585 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat er som forventet.

Selskabet har i årets løb arbejdet på at færdiggøre nogle projekter, hvor entreprenøren har været udskiftet. Disse projekter har haft en negativ påvirkning af selskabets indtjening og de forventede tab er indregnet i 2020.

Selskabet har inden årsrapportens aflæggele i 2021 fået flere nye spændende projekter på bøgerne, og der forventes et betydeligt positivt resultat for 2021.

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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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.

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.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 overtagesmetoden. 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 associerede virksomheder 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 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 nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>
Bruttotab	-32.631	-6.250
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-56.693	394.550
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-436.137	-81.101
Resultat før skat	-525.461	307.199
Skat af årets resultat	8.558	1.386
Årets resultat	-516.903	308.585
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-492.830	313.449
Disponeret fra overført resultat	-24.073	-4.864
Disponeret i alt	-516.903	308.585

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	481.857	418.550
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	202.782	638.919
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>684.639</u>	<u>1.057.469</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>684.639</u>	<u>1.057.469</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.180	1.375
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	8.558	1.386
Andre tilgodehavender	36.000	36.000
Tilgodehavender i alt	<u>46.738</u>	<u>38.761</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>46.738</u>	<u>38.761</u>
Aktiver i alt	<u>731.377</u>	<u>1.096.230</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	461.889	954.719
	Overført resultat	-43.857	-19.784
	Egenkapital i alt	<u>468.032</u>	<u>984.935</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.750	12.500
3	Gæld til tilknyttede virksomheder	199.595	78.795
	Anden gæld	20.000	20.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>263.345</u>	<u>111.295</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>263.345</u>	<u>111.295</u>
	Passiver i alt	<u>731.377</u>	<u>1.096.230</u>
4	Kautionsforpligtelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	641.270	-14.920	676.350
Resultatandel	0	313.449	-4.864	308.585
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	954.719	-19.784	984.935
Resultatandel	0	-492.830	-24.073	-516.903
	50.000	461.889	-43.857	468.032

Noter

	2020	2019
1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	24.000	0
Tilgang i årets løb	120.000	24.000
Kostpris 31. december 2020	144.000	24.000
Opskrivninger 1. januar 2020	394.550	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-56.693	394.550
Opskrivninger 31. december 2020	337.857	394.550
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	481.857	418.550
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 67 ApS	København	100 %
Ejendomsudviklingselskabet Højnæsevej 69 ApS	København	100 %
Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS	København	60 %
2. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	78.750	18.750
Tilgang i årets løb	0	60.000
Kostpris 31. december 2020	78.750	78.750
Opskrivninger 1. januar 2020	560.169	641.270
Årets resultatandel	-436.137	-81.101
Opskrivninger 31. december 2020	124.032	560.169
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	202.782	638.919
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsudviklingselskabet Åboulevard 53 ApS	København	37,50 %
Ejendomsudviklingselskabet Kongovej 14 & 20 ApS	København	33,33 %
Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 65 ApS	København	33,33 %
Ejendomsudviklingselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS	København	33,33 %

Noter

31/12 2020

31/12 2019

3. Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabsdeltager har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer.

Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil årsrapporten for 2021 foreligger.

4. Kautionsforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, 6,5 mio. kr., kautionerer selskabet som selvskyldner. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 18,6 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS, 62 mio. kr., kautionerer selskabet som selvskyldner. Til sikkerhed er der givet pant i ejendommen i Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 14,5 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til investorer i Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS, 11.548 t.kr., er der givet pant i 100 % af selskabets kapitalandele i Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 474 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, 27,3 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 43,3 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet Højnæsvej 65 ApS, 13,9 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 25 mio. kr.

Noter

4. Kautionsforpligtelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld i Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS, 10,4 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 11,9 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 2020 udgør 60 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 2020 udgør 60 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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.