

**Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS**

**Palægade 2, 3., 1261 København**

---

**Årsrapport for**

**2021**

---

**CVR-nr. 40 81 90 61**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2022.

---

**Peter Borre Møller**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

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

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. januar 2022

### Direktion

Peter Borre Møller

Nicklas Schell Hasle

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 31. januar 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsudviklingselskabet Højnæsvej 40-44 ApS Palægade 2, 3. 1261 København
	CVR-nr.: 40 81 90 61 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Borre Møller Nicklas Schell Hasle
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Protica Development ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS, København

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering gennem datterselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -26.750 kr. mod -93.488 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -60.226 kr. mod -572.400 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsudviklingsselskabet Højnæsvej 40-44 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.

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

Kapitalandele i tilknyttede 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 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.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-26.750</b>	<b>-93.488</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	396.937	-38.766
1 Øvrige finansielle omkostninger	-430.413	-440.146
<b>Resultat før skat</b>	<b>-60.226</b>	<b>-572.400</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-60.226</b>	<b>-572.400</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-73.063	-38.766
Overføres til overført resultat	12.837	0
Disponeret fra overført resultat	0	-533.634
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-60.226</b>	<b>-572.400</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.343.171	12.946.234
3	Deposita	1.100.000	1.100.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.443.171</u>	<u>14.046.234</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>14.443.171</b></u>	<u><b>14.046.234</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>60.000</b></u>	<u><b>60.000</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>14.503.171</b></u>	<u><b>14.106.234</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	60.000	60.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	973.171	1.046.234
	Overført resultat	<u>-619.424</u>	<u>-632.260</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>413.747</u></b>	<b><u>473.974</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Anden gæld	<u>11.952.048</u>	<u>11.547.872</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.952.048</u>	<u>11.547.872</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.500	34.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	775.876	749.638
	Anden gæld	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.137.376</u>	<u>2.084.388</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.089.424</u></b>	<b><u>13.632.260</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.503.171</u></b>	<b><u>14.106.234</u></b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	60.000	1.085.000	-98.626	1.046.374
Resultatandel	0	-38.766	-533.634	-572.400
Egenkapital 1. januar 2021	60.000	1.046.234	-632.260	473.974
Resultatandel	0	-73.063	12.836	-60.227
	<b>60.000</b>	<b>973.171</b>	<b>-619.424</b>	<b>413.747</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	26.237	25.350
Andre finansielle omkostninger	404.176	414.796
	<u>430.413</u>	<u>440.146</u>
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	11.900.000	11.900.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u>11.900.000</u>	<u>11.900.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	1.046.234	1.085.000
Regulering til primo	0	50.000
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	396.937	-88.766
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<u>1.443.171</u>	<u>1.046.234</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>13.343.171</u>	<u>12.946.234</u>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS, København	100 %	13.343.171	396.937
		<u>13.343.171</u>	<u>396.937</u>

Anparterne i Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS forventes solgt til Protica BoligInvest København, Rødovre II ApS når ejendommen i Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS ibrugstages jf. betinget købsaftale herom.

<b>3. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2021	1.100.000	1.100.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>

<b>4. Anden gæld</b>		
Posten udgøres af midlertidigt investørlån ydet af Protica Boliginvest København, Rødovre II ApS, som forventes indfriet, når anparterne i Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS er solgt jf. note 2.		

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til investorer i Protica BoligInvest Rødovre II ApS, 11.952 t.kr., er der tinglyst underpant i ejerpantebrev på 10,5 mio. kr. i grunde og bygninger i datterselskabet Ejendomsselskabet Højnæsvej 40 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 20.100 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til investorer i Protica BoligInvest Rødovre II ApS, 11.952 t.kr., er der givet pant i 100 % af selskabets kapitalandele i datterselskabet, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 13.343 t.kr.

### 6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Protica Property Group ApS, CVR-nr. 35044213 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen er ikke opgjort men vil kunne ses i administrationsselskabet.

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