

**Protica BoligInvest Kolding A/S**  
**Pilestræde 28A, 1112 København K**

---

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

---

**CVR-nr. 42 26 61 32**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2026.

---

Jesper Hall  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<u>Side</u>	
	<b>Påtegninger</b>
1	Ledespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	<b>Ledelsesberetning</b>
5	Selskabsoplysninger
6	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>
7	Resultatopgørelse
8	Balance
10	Egenkapitalopgørelse
11	Noter
12	Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Protica BoligInvest Kolding 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. april 2026

### Direktion

Jesper Hall  
Direktør

### Bestyrelse

Michael Jongsma

Jesper Hall

Danny Ørts Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til aktionærerne i Protica BoligInvest Kolding A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Protica BoligInvest Kolding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisoreres 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvor det fremgår at regnskabet ikke er aflagt under forudsætning om fortsat drift, og at indregning, måling og præsentation sker under hensyntagen hertil. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdien af indregnet tilgodehavende. Vi henviser til ledelsens omtale heraf i note 1, hvor usikkerheden er beskrevet.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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 27. april 2026

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Protica BoligInvest Kolding A/S  
Pilestræde 28A  
1112 København K

CVR-nr.: 42 26 61 32  
Stiftet: 30. marts 2021  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
5. regnskabsår

### Bestyrelse

Michael Jongsma  
Jesper Hall  
Danny Ørts Andersen

### Direktion

Jesper Hall, Direktør

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at investere i ejendomme i Kolding. Selskabet er dog uden aktivitet og aktiviteten består i inddrivelse af selskabets udeståender.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Andre tilgodehavender udgøres af investorerlån til Ejendomsselskabet Børsterigrunden I ApS på DKK 4,5 mio. Lånet er sikret ved underpant i ejerpantebrev op til DKK 4,5 mio. Der er væsentlig usikkerhed omkring debtors anerkendelse af underpantet, hvorfor der er væsentlig usikkerhed omkring værdien af tilgodehavendet. Det er ledelsens vurdering, at tilgodehavende vil blive fuldt indfriet, hvorfor der ikke er foretaget nedskrivning af tilgodehavendet.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Forventet likvidation

Selskabets ledelse forventer at selskabet træder i likvidation i 2026 eller 2027, og derfor aflægges årsrapporten for 2025 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-213.543</b>	<b>-308.856</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-213.543</b>	<b>-308.856</b>
Andre finansielle indtægter	0	6.606
4 Øvrige finansielle omkostninger	-2.320	-2.791
<b>Resultat før skat</b>	<b>-215.863</b>	<b>-305.041</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-215.863</b>	<b>-305.041</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.700.000
Disponeret fra overført resultat	-215.863	-3.005.041
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-215.863</b>	<b>-305.041</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.500.000</u></b>	<b><u>4.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>6.499</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>6.499</u>
Likvide beholdninger	<u>3.148</u>	<u>109</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.148</u></b>	<b><u>6.608</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.503.148</u></b>	<b><u>4.506.608</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.032.000	1.032.000
Overført resultat	<u>3.099.140</u>	<u>3.315.003</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>4.131.140</b></u>	<u><b>4.347.003</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.556	121.250
Anden gæld	<u>327.452</u>	<u>38.355</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>372.008</u>	<u>159.605</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>372.008</b></u>	<u><b>159.605</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>4.503.148</b></u>	<u><b>4.506.608</b></u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Going concern
- 3 Medarbejderforhold

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.032.000	3.315.003	4.347.003
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-215.863</u>	<u>-215.863</u>
	<b><u>1.032.000</u></b>	<b><u>3.099.140</u></b>	<b><u>4.131.140</u></b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Andre tilgodehavender udgøres af investorenlån til Ejendomsselskabet Børsterigrunden I ApS. Lånet er sikret ved underpant i ejerpantebrev op til DKK 4,5 mio. Der er væsentlig usikkerhed omkring debtors anerkendelse af underpantet, hvorfor der er væsentlig usikkerhed omkring værdien af tilgodehavendet. Det er ledelsens vurdering, at tilgodehavende vil blive fuldt indfriet, hvorfor der ikke er foretaget yderligere nedskrivninger.

### 2. Going concern

Selskabets ledelse forventer at selskabet træder i likvidation i 2026 eller 2027, og derfor aflægges årsrapporten for 2025 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

### 3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

### 4. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>2.320</u>	<u>2.791</u>
<u>2.320</u>	<u>2.791</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Protica BoligInvest Kolding 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.

### Realisationsværdier

Nedenfor er beskrevet de væsentligste modifikationer som følge af selskabet forventes og træde i likvidation. Dette er uændret fra sidste år.

Aktiver og passiver er værdiansat til realisationsværdier. Som en konsekvens af, at det forventes at selskabet træder i likvidation inden for de kommende 12 mdr, er samtlige aktiver indregnet under omsætningsaktiver, mens alle gældsforpligtelser er indregnet under kortfristede gældsforpligtelse.

Ud over de ovennævnte modifikationer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

## 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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