

Proark Ejendomme ApS

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 27 25 85 57

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22/06 2016

Kurt Kim Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Proark Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juni 2016

Direktion

Kurt Kim Petersen
direktør

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
formand

Claus Dennig Jespersen

Kurt Kim Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Proark Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Proark Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor afkræftende konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har i balancen optaget kapitalandele i tilknyttede virksomheder til indre værdi. Årsrapporten for en betydelig del af de underliggende selskaber er forsynet med en afkræftende konklusion på årsregnskabet, idet revisor ikke er i stand til at udtale sig om værdiansættelsen af tilgodehavende hos MMA Finans ApS, der er et finansieringsselskab i Proark koncernen. MMA Finans ApS' egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunktet væsentligt negativt, og MMA Finans ApS er ikke i stand til at opfylde sine forpligtelser. Vi tager derfor forbehold for effekten af ovennævnte usikkerhed, ved værdiansættelsen af kapitalandele hos tilknyttede virksomheder.

Afkræftende konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet som følge af den manglende oplysning, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er ved forbundet med selskabets even til at sikre den nødvendige likviditet. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori de indgår, vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægger som følge heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabspraksis.

Uden at modificeret vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Som det fremgår af den afkræftede konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15-31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. juni 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Proark Ejendomme ApS
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 27 25 85 57
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen, formand
Claus Dennig Jespersen
Kurt Kim Petersen

Direktion

Kurt Kim Petersen, direktør

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Pengeinstitut

Basisbank
Ringkøbing Landbobank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at være holdingselskab for selskaber, som ejer og administrerer ejendomme samt at eje kapitalandele i diverse selskaber samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på t.kr. 40.071, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på t.kr. 21.675.

Selskabets resultat er væsentligt påvirket af positivt resultat i datterselskaberne K/S Gyrovej og Proark I Investment BV. K/S Gyrovej har indgået af non recourse klausul med selskabets eneste finansielle kreditor mens Proark I Investment BV skyldes værdiregulering af ejendomme.

Effekten heraf udgør DKK 36.625 tkr. før skat.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes et positivt resultat før finansielle poster og værdireguleringer for 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Ledelsesberetning

Finansiell usikkerhed

Ledelsen har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om aftaler vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Ved udgangen af 2015 er der indgået aftaler med den væsentligste del af de finansielle kreditorer. På baggrund af igangværende drøftelser med mulige finansielle samarbejdspartnere, er det ledelsens vurdering, at der også i 2016 er bred opbakning fra koncernens resterende kreditorer til at indgå løsninger til gavn for disse. Der er risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet og dermed usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Kapitalinteresser i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalinteresser i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. En væsentlig del af den indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendommen i det underliggende selskab.

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er relateret til selskabet MMA Finans ApS. MMA Finans ApS er et finansieringsselskab i Proark ApS koncernen. Selskabets egenkapital er på regnskabsaflæggelsestidspunkt væsentligt negativ. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern.

Ledelsesberetning

Kautioner og resthæftelser

Selskabet har kautionsforpligtelser over for finansiering i en række af koncernens selskaber.

Kautionsforpligtelser, der er blevet aktualiseret inden aflæggelse af årsregnskabet, er indregnet i balancen. Kautionsforpligtelserne indgår som en del af en samlet forhandling med koncernens finansieringskilder.

Som kommanditist i en række kommanditselskaber hæfter selskabet for resthæftelsesforpligtelser, der pr. 31. december 2015 udgør DKK 10 mio. Resthæftelser, der er kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet, eller forventes kaldt, er indregnet i balancen.

For ovennævnte afsnit er der i sagens natur tale om ledelsesmæssige skøn, der er behæftet med usikkerheder.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Proark Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i t.kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv..

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud, sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabsprak-sis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder o-verføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virk-somheder.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til t.kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regn-skabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk for-pligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelses-tidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Opfylder de udenlandske datter- og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balancposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Andre driftsindtægter		0	200.000
Andre eksterne omkostninger		-559	-1.139
Bruttoresultat		-559	198.861
Resultat før finansielle poster		-559	198.861
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.959	-79.022
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-31	686
Finansielle indtægter	3	90	5
Finansielle omkostninger	4	-5.791	-6.024
Resultat før skat		40.668	114.506
Skat af årets resultat	5	-597	11.615
Årets resultat		40.071	126.121

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	422.458	422.304
Kapitalandele i associerede virksomheder		86	109
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.287	4.245
Andre tilgodehavender		5.062	5.012
Finansielle anlægsaktiver		<u>428.893</u>	<u>431.670</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>428.893</u>	<u>431.670</u>
Andre tilgodehavender		111	111
Tilgodehavender		<u>111</u>	<u>111</u>
Likvide beholdninger		<u>4</u>	<u>179</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>115</u>	<u>290</u>
Aktiver i alt		<u><u>429.008</u></u>	<u><u>431.960</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		108.887	59.628
Overført resultat		<u>-130.687</u>	<u>-123.799</u>
Egenkapital	7	<u>-21.675</u>	<u>-64.046</u>
Hensættelse til udskudt skat		220	5.853
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.849	69.755
Andre hensættelser	8	<u>1.368</u>	<u>1.368</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>22.437</u>	<u>76.976</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		405.892	408.699
Anden gæld		<u>13.210</u>	<u>9.234</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>419.102</u>	<u>417.933</u>
Selskabsskat		8.384	0
Anden gæld		<u>760</u>	<u>1.097</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.144</u>	<u>1.097</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>428.246</u>	<u>419.030</u>
Passiver i alt		<u>429.008</u>	<u>431.960</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Finansiell usikkerhed

Ledelsen har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om aftaler vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Ved udgangen af 2015 er der indgået aftaler med den væsentligste del af de finansielle kreditorer. På baggrund af igangværende drøftelser med mulige finansielle samarbejdspartnere, er det ledelsens vurdering, at der også i 2016 er bred opbakning fra koncernens resterende kreditorer til at indgå løsninger til gavn for disse. Der er risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet og dermed usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. En væsentlig del af den indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendommen i det underliggende selskab.

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom.

Noter til årsrapporten

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er relateret til selskabet MMA Finans ApS. MMA Finans ApS er et finansieringsselskab i Proark ApS koncernen. Selskabets egenkapital er på regnskabsaflæggelsestidspunkt væsentligt negativ. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern.

Kautioner og resthæftelser

Selskabet har kautionsforpligtelser over for finansiering i en række af koncernens selskaber.

Kautionsforpligtelser, der er blevet aktualiseret inden aflæggelse af årsregnskabet, er indregnet i balancen. Kautionsforpligtelserne indgår som en del af en samlet forhandling med koncernens finansieringskilder.

Som kommanditist i en række kommanditselskaber hæfter selskabet for resthæftelsesforpligtelser, der pr. 31. december 2015 udgør DKK 10 mio. Resthæftelser, der er kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet, eller forventes kaldt, er indregnet i balancen.

For ovennævnte afsnit er der i sagens natur tale om ledelsesmæssige skøn, der er behæftet med usikkerheder.

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	90	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>5</u>
	<u>90</u>	<u>5</u>
	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.125	5.155
Andre finansielle omkostninger	<u>1.666</u>	<u>869</u>
	<u>5.791</u>	<u>6.024</u>

Noter til årsrapporten

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	8.384	0
Årets udskudte skat	0	1.526
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-7.787	-13.141
	<u>597</u>	<u>-11.615</u>

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2015	285.074	285.662
Tilgang i årets løb	0	1.194
Afgang i årets løb	-1.750	0
Kostpris 31. december 2015	<u>283.324</u>	<u>286.856</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	135.448	141.725
Årets afgang	-4.997	0
Valutakursregulering	2.300	3.101
Årets resultat	55.289	-79.133
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-48.906	69.755
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>139.134</u>	<u>135.448</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>422.458</u>	<u>422.304</u>

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
H. P. Ejendomme	København	100%	99.306.770	11.389.251
K/S Gyrovej	København	100%	318.534	27.167.836
ApS Kompl Gyrovej	København	100%	114.463	1.126
Proark Investment BV (2014)	København	100%	71.416.383	21.864.928
Ejendomsselskabet Lilleøbakken 7 og 8 ApS	København	100%	-20.849.148	-337.850
MR af 2013 ApS	København	100%	266.894.570	2.150.245
I/S Langelinie	København	68%	7.288.348	640.365

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125	59.628	-123.799	-64.046
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	2.300	0	2.300
Årets resultat	0	46.959	-6.888	40.071
Egenkapital 31. december 2015	125	108.887	-130.687	-21.675

Selskabskapitalen består af 100 anparter à nominelt t.kr. 1.250. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

8 Andre hensættelser

Kautionsforpligtelser	<u>1.368</u>	<u>1.368</u>
	<u>1.368</u>	<u>1.368</u>

Selskabets kautionsforpligtelser vedrører kautionsforpligtelser som enten er blevet kaldt af kreditor eller hvor det er overvejende sandsynligt at kautionen vil blive kaldt.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	413.367	405.892	0	413.770
Anden gæld	<u>4.566</u>	<u>13.210</u>	<u>0</u>	<u>4.931</u>
	<u>417.933</u>	<u>419.102</u>	<u>0</u>	<u>418.701</u>

10 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med MA Danmark Holding ApS (Administrationsselskab) og øvrige koncernforbundne virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Som interessent hæfter selskabet for samtlige forpligtelser i de respektive interessentskaber, hvori selskabet deltager.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som kommanditist i en række kommanditselskaber hæfter selskabet for resthæftelse, der pr. 31. december 2015 udgør DKK 10 mio. Resthæftelser, der er kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet eller forventes kaldt, er indregnet i balancen.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner for samlet DKK 201,4 mio for selskaber i Proark ApS koncernen. Heraf er DKK 1,4 mio. indregnet som hensatte forpligtelser i balancen.

Noter til årsrapporten

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen
Vedbæk Strandvej 428
2950 Vedbæk

Ultimativ kapitalejer

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Proark ApS
C/O I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø