

# **Proark Ejendomme ApS**

**Hammershusgade 9  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 27 25 85 57**

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21/06 2017

---

Jan Blicher  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledespåtegning                             | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 6           |
| Ledelsesberetning                          | 7           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 10          |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 15          |
| Balance 31. december                       | 16          |
| Noter til årsrapporten                     | 18          |

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Proark Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2017

### **Direktion**

Kurt Kim Petersen  
direktør

### **Bestyrelse**

Michael Kaa Andersen  
formand

Claus Dennig Jespersen

Kurt Kim Petersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Til kapitalejeren i Proark Ejendomme ApS

### **Afkræftende konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Proark Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for afkræftende konklusion”, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsregnskabsloven.

### **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, i det 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 regnskabsaflæggelsestidspunktet 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.

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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets og koncernens evne 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 modificerer 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 revisionspåtegning**

### **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 for 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

Vort 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. Som det fremgår af afsnittet ”Afkræftende konklusion”, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 21. juni 2017

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  
Regnskabsperiode: 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  
Knud Højgaardsvej 9  
2860 Søborg

### Pengeinstitut

Basisbank

Ringkøbing Landbobank



## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på t.kr. 2.068, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på t.kr. 17.374.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes et positivt resultat før finansielle poster og værdireguleringer for 2017.

### **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 2016 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 2017 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 2017, 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 regnskabsaflæggelsestidspunktet væsentlig 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 2016 udgør DKK 10 mio. Resthæftelser, der er kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet, eller forventes kaldt, er indregnet i balance.

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

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris  
Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. Der er ikke anvendt overgangsbekendtgørelsens § 1, hvorfor der er foretaget tilpasning af sammenligningstal. Nettoeffekten 2016 ved ændring af regnskabspraksis uden brug af overgangsbekendtgørelsen udgør for årets resultat t.DKK 979 og egenkapitalen t.DKK 12.111

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i t.kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Andre driftsindtægter**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision og advokat mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

#### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### **Skat af årets resultat**

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, 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 bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Proark Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

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

### **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 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 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.

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.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2016<br>t.kr. | 2015<br>t.kr. |
|--|------|---------------|---------------|
| Andre driftsindtægter                                      |      | 15            | 0             |
| Andre eksterne omkostninger                                |      | -692          | -559          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                      |      | <b>-677</b>   | <b>-559</b>   |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     |      | <b>-677</b>   | <b>-559</b>   |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      |      | 7.352         | 46.959        |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder      |      | 0             | -31           |
| Finansielle indtægter                                      | 3    | 73            | 90            |
| Finansielle omkostninger                                   | 4    | -4.900        | -5.791        |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | <b>1.848</b>  | <b>40.668</b> |
| Skat af årets resultat                                     | 5    | 220           | -597          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <b>2.068</b>  | <b>40.071</b> |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 7.352         | 46.959        |
| Overført resultat  |      | -5.284        | -6.888        |
|  |      | <b>2.068</b>  | <b>40.071</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2016<br>t.kr.  | 2015<br>t.kr.  |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Aktiver</b>                             |      |                |                |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder   | 6    | 432.374        | 422.458        |
| Kapitalandele i associerede virksomheder   |      | 0              | 86             |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder |      | 2.175          | 1.287          |
| Andre tilgodehavender                      |      | 5.113          | 5.062          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>           |      | <b>439.662</b> | <b>428.893</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                 |      | <b>439.662</b> | <b>428.893</b> |
| Andre tilgodehavender                      |      | 111            | 111            |
| <b>Tilgodehavender</b>                     |      | <b>111</b>     | <b>111</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                |      | <b>0</b>       | <b>4</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>             |      | <b>111</b>     | <b>115</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                       |      | <b>439.773</b> | <b>429.008</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2016<br>t.kr.  | 2015<br>t.kr.  |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Passiver</b>  |      |                |                |
| Selskabskapital  |      | 125            | 125            |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode       |      | 127.868        | 108.887        |
| Overført resultat  |      | -145.367       | -130.687       |
| <b>Egenkapital</b>   | 7    | <b>-17.374</b> | <b>-21.675</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                                     |      | 0              | 220            |
| Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | 21.182         | 20.849         |
| Andre hensættelser   | 8    | 1.368          | 1.368          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                              |      | <b>22.550</b>  | <b>22.437</b>  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                |      | 425.390        | 406.293        |
| Anden gæld   |      | 8.259          | 12.809         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                           | 9    | <b>433.649</b> | <b>419.102</b> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                |      | 155            | 0              |
| Selskabsskat   |      | 0              | 8.384          |
| Anden gæld   |      | 793            | 760            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                           |      | <b>948</b>     | <b>9.144</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                  |      | <b>434.597</b> | <b>428.246</b> |
| <b>Passiver i alt</b>  |      | <b>439.773</b> | <b>429.008</b> |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern)                      | 1    |                |                |
| Usikkerhed ved indregning og måling                              | 2    |                |                |
| Eventualposter m.v.  | 10   |                |                |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                            | 11   |                |                |
| Nærtstående parter og ejerforhold                                | 12   |                |                |

## 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 2016 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 2017 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 2017, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning

## Noter til årsrapporten

### 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. Ejendommens 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 regnskabsaflæggelsestidspunktet væsentlig 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.

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

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2016</u><br>t.kr. | <u>2015</u><br>t.kr. |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                    |                      |                      |
| Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder    | <u>73</u>            | <u>90</u>            |
|   | <u><b>73</b></u>     | <u><b>90</b></u>     |
|   |                      |                      |
|   | <u>2016</u><br>t.kr. | <u>2015</u><br>t.kr. |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                 |                      |                      |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 4.466                | 4.125                |
| Renter gældsbev. mm                               | <u>434</u>           | <u>1.666</u>         |
|   | <u><b>4.900</b></u>  | <u><b>5.791</b></u>  |
|   |                      |                      |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                   |                      |                      |
| Årets aktuelle skat                               | 0                    | 8.384                |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år        | <u>-220</u>          | <u>-7.787</u>        |
|   | <u><b>-220</b></u>   | <u><b>597</b></u>    |
|   |                      |                      |
| <b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                      |                      |
| Kostpris 1. januar 2016                           | 283.324              | 285.074              |
| Afgang i årets løb                                | <u>0</u>             | <u>-1.750</u>        |
| Kostpris 31. december 2016                        | <u>283.324</u>       | <u>283.324</u>       |

## Noter til årsrapporten

|   | 2016           | 2015           |
|---|----------------|----------------|
|   | t.kr.          | t.kr.          |
| <b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)</b>               |                |                |
| Værdireguleringer 1. januar 2016  | 139.134        | 135.448        |
| Årets afgang  | 0              | -4.997         |
| Valutakursregulering  | -7.978         | 2.300          |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis                               | 10.211         | 0              |
| Årets resultat  | 7.352          | 55.289         |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser | 331            | -48.906        |
| Værdireguleringer 31. december 2016                                       | 149.050        | 139.134        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>                            | <b>432.374</b> | <b>422.458</b> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn  | Hjemsted  | Stemme- og<br>ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|---|-----------|-------------------------|-------------|----------------|
| H. P. Ejendomme                                 | København | 100%                    | 114.293.761 | 4.776.308      |
| K/S Gyrovej                                     | København | 100%                    | -28.978.641 | -29.297.176    |
| ApS Kompl. Gyrovej,<br>100 %                    | København | 100%                    | 115.554     | -1.091         |
| Proark Investment BV<br>(2015)                  | København | 100%                    | 76.866.508  | 970.085        |
| Ejendomsselskabet<br>Lilleøbakken 7 og 8<br>ApS | København | 100%                    | -21.181.582 | 332.434        |
| MR af 2013 ApS                                  | København | 100%                    | 271.065.997 | -2.021.181     |
| I/S Langelinie                                  | København | 68%                     | 6.058.146   | 933.985        |

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

|  | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter den<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | I alt          |
|--|----------------------|--|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2016                     | 125                  | 108.887  | -130.687             | -21.675        |
| Nettoeffekt ved ændring af<br>regnskabspraksis | 0                    | 10.211   | 0                    | 10.211         |
| Korrigeret egenkapital 1.<br>januar 2016       | 125                  | 119.098  | -130.687             | -11.464        |
| Valutakursregulering<br>udenlandske enheder    | 0                    | -7.978   | 0                    | -7.978         |
| Øvrige<br>egenkapitalbevægelser                | 0                    | 9.396  | -9.396               | 0              |
| Årets resultat                                 | 0                    | 7.352  | -5.284               | 2.068          |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2016</b>       | <b>125</b>           | <b>127.868</b>   | <b>-145.367</b>      | <b>-17.374</b> |

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.

### 8 Andre hensættelser

|                                       |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo primo 1. januar 2016            | 1.368        | 1.368        |
| <b>Saldo ultimo 31. december 2016</b> | <b>1.368</b> | <b>1.368</b> |



## Noter til årsrapporten

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Gæld<br>1. januar 2016 | Gæld<br>31. december<br>2016 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 406.293                | 425.390                      | 0                  | 419.695                |
| Anden gæld                        | 12.809                 | 8.259                        | 0                  | 13.953                 |
|                                   | <b>419.102</b>         | <b>433.649</b>               | <b>0</b>           | <b>433.648</b>         |

### 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

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner for samlet DKK 200 mio for selskaber i Proark ApS koncernen. Herer af 1,4 mio indregnet som hensatte forpligtelser i balancen

Som kommanditist i en række kommanditselskaber hæfter selskabet for resthæftelsesforpligtelser, der pr. 31. december 2016 udgør DKK 10 mio. Resthæftelser, der er kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet, eller forventes kaldt, er indregnet i balance.

### 12 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen  
Vedbæk Strandvej 428  
2950 Vedbæk

## Noter til årsrapporten

### 12 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

#### Ejerforhold

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

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