

# Proark Properties ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. 27 33 56 75

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.07.19

Jes Venggaard  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3 - 4
Koncernoversigt	5
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7 - 10
Ledelsesberetning	11 - 14
Resultatopgørelse	15
Balance	16 - 17
Egenkapitalopgørelse	18 - 19
Koncernens pengestrømsopgørelse	20
Noter	21 - 44

---

---

**Selskabet**

---

Proark Properties ApS  
c/o I/S EjendomsInvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø  
Danmark

Telefon: 33 15 74 74  
Telefax: 33 15 74 79

Hjemsted: København  
CVR-nr.: 27 33 56 75  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Michael Kaa Andersen

---

**Bestyrelse**

---

Michael Brag  
Michael Kaa Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomheder**

---

Magny Le Hongre, Denmark ApS, København  
Zielona ApS, København  
EI Invest Sverige Trollhättan ApS, København  
A/S Kuusamo Keminmää, Finland, København  
A/S Kuopio Furniture, Finland, København  
Proark UK Hotels Holding ApS, København  
Proark Cardiff Invest ApS, København  
ApS Komplementarselskabet Maskuntie Retail, Finland, København  
Komplementarselskabet Veenendaal ApS, København  
ApS Komplementarselskabet Nottingham Hotel, UK II, København  
ApS Komplementarselskabet West Bromwich Hotel, UK II, København  
ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, København  
ApS Komplementarselskabet Mariestad Nyköping, Sverige, København  
K/S Proark Nottingham Sherwood Hotel, København  
K/S Proark Birmingham West Hotel, København  
K/S Veenendaal, København

---

**Associerede virksomheder**

---

EI Invest - Berlin I ApS, København  
ApS Komplementarselskabet Rochford, København  
ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, München, København  
ApS Komplementarselskabet Osnabrück, Tyskland, København  
ApS Komplementarselskabet Proark Telford Centre Hotel, København  
ApS Komplementarselskabet Proark Bedford Centre Hotel, København  
ApS Komplementarselskabet Harlow Hotel, UK, København  
K/S Finske Retailejendomme, København  
K/S Milbertshofen, München, København  
K/S Rochford, UK, København  
K/S Proark Bedford Centre Hotel, København  
K/S Proark Telford Centre Hotel, København  
K/S Proark Harlow Hotel, København  
K/S Osnabrück, Tyskland, København



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Proark Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. juni 2019

**Direktionen**

Michael Kaa Andersen

**Bestyrelsen**

Michael Brag  
Formand

Michael Kaa Andersen

## Til kapitalejeren i Proark Properties ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Proark Properties ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 konklusion.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 27. juni 2019

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29417

**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	152.474	143.626	60.207	64.274	86.871
Bruttoresultat	74.431	66.966	87.239	153.432	188.896
Resultat af primær drift	48.976	21.425	61.689	275.983	184.374
Finansielle poster i alt	58.800	-24.913	-65.680	-55.027	-120.386
Årets resultat	100.542	-2.790	-35.931	133.446	44.600
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.069.482	837.916	761.262	957.635	1.025.571
Indeks	104	82	74	93	100
Egenkapital	-241.120	-337.950	-365.869	-329.111	-460.193
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-26.109	-18.766	-42.611	-42.611	-21.785
Investeringer	-241.344	-10.546	-2.229	-2.229	317.644
Finansiering	262.177	38.132	38.193	39.986	-346.440
Årets pengestrømme	-5.276	8.820	-6.647	-4.854	-50.581

**Nøgletal**

	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	0%	0%	0%	0%	0%
Bruttomargin	49%	47%	145%	239%	217%
Overskudsgrad	32%	15%	102%	429%	212%
Bruttomargin før andre driftsindtægter	40%	43%	71%	67%	78%

*Øvrige*

Antal medarbejdere (gns.)	102	99	0	0	0
---------------------------	-----	----	---	---	---

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

### Væsentligste aktiviteter

Proark Properties koncernen's aktiviteter består i at drive virksomhed ved køb og/eller udlejning af erhvervsejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed. Moderselskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af koncernens 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 de 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:

#### *Dagsværdi af ejendomme*

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. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2018 ligger i niveauet 6,0% - 9,0%.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på t.DKK 100.542 mod t.DKK -2.790 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på t.DKK -241.120.

Resultatet er positivt påvirket af engangsindtægt indregnet under finansielle indtægter.

Koncernens hotelaktivitet i Frankrig er i positiv udvikling. Fremgang i markedet samt tilpasning af strategi har medført fremgang i omsætningen sammenlignet med tidligere år.

Koncernens centeraktivitet syd for Warszawa i Polen viser en positiv udvikling i omsætning og resultat. Det er endvidere lykkedes med indgåelse af nye lejekontrakter. De nye og forlængede lejeaftaler sikrer indtjeningen i en længere periode ud i fremtiden.

Koncernledelsen har løbende været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om aftaler vedrørende finansieringsvilkår. Primo 2018 er der nået enighed og indgået aftaler med koncernens resterende usikrede eksterne finansieringskilder som reducerer den finansielle risiko, da de finansielle samarbejdspartnere ikke kan kalde deres engagementer i utide. Dermed er der skabt øget sikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2019.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2018.

### **Forventet udvikling**

Med de planer, der er lagt for koncernen for 2019 og de resultater der er realiseret til dato, så forventes den positive udvikling at fortsætte.

Størstedelen af moderselskabet Proark Properties ApS fordringer vedr. (fælles kontrolleret enheder) er omfattet af igangværende restruktureringsproces. De skattemæssige konsekvenser heraf ønskes bekræftet af skattemyndighederne inden gennemførelse. Under forudsætning af modtagelse af bekræftelse fra skattemyndighederne ville gennemførelse af restruktureringen pr. 31. december 2018 have en betydelig positiv effekt på egenkapital og balancesum.

### **Efterfølgende begivenheder**

Koncernen har primo 2019 erhvervet en række engelske hotelselskaber, således at koncernen herefter besidder 6 hoteller i det midtengelske. De 6 hoteller opereres af Accor under Mercure brandet. Investeringen vil øge ejendomsporteføljen og koncernens hotelrelaterede aktiviteter betragteligt, idet hotellerne i 2019 vil blive gennemgribende renoveret med en samlet investering på minimum 15 m.GBP.

Efter regnskabsårets afslutning er der herudover ikke indtruffet nogen betydningsfulde hændelser, der kan forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018 t.DKK	2017 t.DKK	2018 t.DKK	2017 t.DKK	
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>152.474</b>	<b>143.626</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Andre driftsindtægter	12.930	4.314	0	0
	Vareforbrug	-65.824	-63.453	0	0
	Ejendomsomkostninger	-2.594	-2.483	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-22.555	-15.038	-3.446	-2.703
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>74.431</b>	<b>66.966</b>	<b>-3.446</b>	<b>-2.703</b>
2	Personaleomkostninger	-31.646	-31.774	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>42.785</b>	<b>35.192</b>	<b>-3.446</b>	<b>-2.703</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.486	-7.819	0	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>31.299</b>	<b>27.373</b>	<b>-3.446</b>	<b>-2.703</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.677	-5.948	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>48.976</b>	<b>21.425</b>	<b>-3.446</b>	<b>-2.703</b>
	Andre driftsomkostninger	-6.802	-15.352	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>42.174</b>	<b>6.073</b>	<b>-3.446</b>	<b>-2.703</b>
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	46.311	39.276
4	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-63	5.411	-63	5.411
5	Andre finansielle indtægter	111.910	10.180	1.655	697
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-3.035	-444	-7.789	-444
6	Andre finansielle omkostninger	-50.012	-40.060	-7.876	-5.194
	<b>Resultat før skat</b>	<b>100.974</b>	<b>-18.840</b>	<b>28.792</b>	<b>37.043</b>
	Skat af årets resultat	-432	16.050	-41	-621
	<b>Årets resultat</b>	<b>100.542</b>	<b>-2.790</b>	<b>28.751</b>	<b>36.422</b>

7 Resultatdisponering

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK
Note					
	Erhvervede rettigheder	117	88	0	0
8	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>117</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Grunde og bygninger	439.936	442.976	0	0
	Investeringsejendomme	330.523	271.298	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.641	2.991	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	93	0	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	496	0	0	0
9	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>778.689</b>	<b>717.265</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	81.379	55.210
11	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	70.488	88
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.190	14.783	2.190	14.783
11	Deposita	0	398	0	0
11	Andre tilgodehavender	227.680	30.671	3.202	1.914
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>229.870</b>	<b>45.852</b>	<b>157.259</b>	<b>71.995</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.008.676</b>	<b>763.205</b>	<b>157.259</b>	<b>71.995</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	1.039	917	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>1.039</b>	<b>917</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.899	6.473	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	46
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	701	0	701
	Udskudt skatteaktiv	0	8.941	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	45	0	45	0
	Andre tilgodehavender	18.652	18.984	147	3.903
12	Periodeafgrænsningsposter	665	749	12.229	107
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>27.261</b>	<b>35.848</b>	<b>12.421</b>	<b>4.757</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32.506</b>	<b>37.946</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>60.806</b>	<b>74.711</b>	<b>12.422</b>	<b>4.759</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.069.482</b>	<b>837.916</b>	<b>169.681</b>	<b>76.754</b>



		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
	Selskabskapital	125	125	125	125
	Reserve for opskrivninger	29.540	33.021	0	0
	Overført resultat	-269.183	-369.512	-300.013	-325.685
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>-239.518</b>	<b>-336.366</b>	<b>-299.888</b>	<b>-325.560</b>
13	Minoritetsinteresser	-1.602	-1.584	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-241.120</b>	<b>-337.950</b>	<b>-299.888</b>	<b>-325.560</b>
	Hensættelser til udskudt skat	46.731	56.580	0	0
14	Andre hensatte forpligtelser	663	729	112.544	120.762
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>47.394</b>	<b>57.309</b>	<b>112.544</b>	<b>120.762</b>
15	Gæld til realkreditinstitutter	303.381	270.540	0	0
15	Gæld til øvrige kreditinstitutter	348.098	118.772	0	0
15	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	16.453	0	0
15	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.417	837
15	Deposita	1.278	1.233	0	0
15	Anden gæld	542.743	480.226	345.318	276.218
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.195.500</b>	<b>887.224</b>	<b>347.735</b>	<b>277.055</b>
15	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	29.629	178.638	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	322	486	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.498	18.284	0	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	2.378	2.378	2.378
	Deposita	0	1.687	0	0
	Selskabsskat	110	6.931	0	575
	Anden gæld	17.149	22.929	6.912	1.544
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.708</b>	<b>231.333</b>	<b>9.290</b>	<b>4.497</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.263.208</b>	<b>1.118.557</b>	<b>357.025</b>	<b>281.552</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.069.482</b>	<b>837.916</b>	<b>169.681</b>	<b>76.754</b>
17	Eventualforpligtelser				
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
19	Nærtstående parter				

Beløb i t.DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Koncern:			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	125	0	-364.447
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-1.483
Opskrivninger i året	0	50.032	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-677
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-136
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-17.011	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-2.769
Saldo pr. 31.12.17	125	33.021	-369.512
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	125	33.021	-369.512
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-2.033
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-4.617	0
Afskrivninger i året	0	-433	433
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	265
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.104
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.569	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	100.560
Saldo pr. 31.12.18	125	29.540	-269.183

Beløb i t.DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Modervirksomhed:			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	125	0	-359.938
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-1.483
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-677
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-9
Forslag til resultatdisponering	0	0	36.422
Saldo pr. 31.12.17	125	0	-325.685
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	125	0	-325.685
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-2.033
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	265
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-1.311
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	28.751
Saldo pr. 31.12.18	125	0	-300.013

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2018 t.DKK	2017 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>100.542</b>	<b>-2.790</b>
20 Reguleringer	-68.810	19.016
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-122	-87
Tilgodehavender	-1.009	1.015
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.214	1.453
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-11.815	-5.437
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>21.000</b>	<b>13.170</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	9.540	10.180
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-50.012	-40.060
Betalt selskabsskat	-6.637	-2.056
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>-26.109</b>	<b>-18.766</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-59	-19
Køb af materielle anlægsaktiver	-58.067	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.000	-2.876
Modtaget udbytte	13.693	0
Udlån	-195.911	-15.203
Udlån afgang	0	7.552
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-241.344</b>	<b>-10.546</b>
Optagelse af gæld hos real- og øvrige kreditinstitutter	167.236	10.950
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	94.941	27.182
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>262.177</b>	<b>38.132</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-5.276</b>	<b>8.820</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	37.460	22.721
Overførsler i årets løb fra andre poster	0	5.919
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>32.184</b>	<b>37.460</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	32.506	37.946
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-322	-486
<b>I alt</b>	<b>32.184</b>	<b>37.460</b>

### 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2018 t.DKK	2017 t.DKK	2018 t.DKK	2017 t.DKK
Tilbageførsel af nedskrivninger på finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	1.363	0	1.363	0
Gældseftergivelse	Finansielle indtægter	30.736	0	0	0
Kursgevinst	Finansielle indtægter	70.271	0	0	0
I alt		102.370	0	1.363	0

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	21.954	22.381	0	0
Pensioner	1.389	1.317	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.389	5.355	0	0
Andre personaleomkostninger	2.914	2.721	0	0
I alt	31.646	31.774	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	102	99	0	0

### 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	46.311	39.276
I alt	0	0	46.311	39.276

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 t.DKK	2017 t.DKK	2018 t.DKK	2017 t.DKK

#### 4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-63	5.411	-63	5.411
I alt	-63	5.411	-63	5.411

#### 5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	177	177
Renteindtægter i øvrigt	1.448	1.501	1.409	520
Valutakursreguleringer	0	5.860	0	0
Øvrige finansielle indtægter	110.462	2.819	69	0
I alt	111.910	10.180	1.655	697

#### 6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	10	10
Renteomkostninger i øvrigt	48.777	37.949	5.993	4.728
Valutakursreguleringer	1.235	2.111	1.817	3
Øvrige finansielle omkostninger	0	0	56	453
I alt	50.012	40.060	7.876	5.194

#### 7. Resultatdisponering

Minoritetsinteresser	-18	-22	0	0
Overført resultat	100.560	-2.768	28.751	36.422
I alt	100.542	-2.790	28.751	36.422

**8. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i t.DKK	Erhvervede rettigheder
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.18	970
Tilgang i året	59
Kostpris pr. 31.12.18	1.029
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-882
Afskrivninger i året	-30
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-912
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	117

## 9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Materielle an- Forudbetalin- Andre anlæg, lægsaktiver ger for materi- driftsmateriel under udførel- elle anlægsak- og inventar tive		
Koncern:					
Kostpris pr. 01.01.18	399.791	424.767	11.423	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	1.203	-1.142	34	0	0
Tilgang i året	7.512	41.360	8.606	93	496
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	373	0	0
Kostpris pr. 31.12.18	408.506	464.985	20.436	93	496
Opskrivninger pr. 01.01.18	50.032	0	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	146	0	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-4.763	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	45.415	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-6.847	0	-8.432	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-20	0	-25	0	0
Afskrivninger i året	-7.118	0	-4.338	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-13.985	0	-12.795	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	0	-153.469	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	1.330	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	17.677	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	0	-134.462	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	439.936	330.523	7.641	93	496



## 9. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se	Forudbetalin- ger for materi- elle anlægsak- tiver
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	394.954	0	0	0	0

**10. Kapitalandele**

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.18	0	14.783
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	1.163
Årets resultat fra kapitalandele	0	-63
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-13.693
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	0	2.190
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0
Modervirksomhed:		
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.18	-83.045	14.783
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	1.163
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	2.033	0
Årets resultat fra kapitalandele	46.311	-63
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-13.693
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-265	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-4.848	0
Regnskabsmæssig værdi før overførsler pr. 31.12.18	-39.814	2.190
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	8.649	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	112.544	0
Overførsler pr. 31.12.18	121.193	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	81.379	2.190

**10. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK
Dattervirksomheder:			
Magny Le Hongre, Denmark ApS, København	100%	-101.558	-22.256
Zielona ApS, København	100%	78.259	22.431
EI Invest Sverige Trollhättan ApS, København	100%	73	1
A/S Kuusamo Keminmää, Finland, København	100%	-98	-14
A/S Kuopio Furniture, Finland, København	100%	-10.610	-118
Proark UK Hotels Holding ApS, København	100%	50	0
Proark Cardiff Invest ApS, København	100%	2.847	1.847
ApS Komplementarselskabet Maskuntie Retail, Finland, København	100%	155	1
Komplementarselskabet Veenendaal ApS, København	90%	226	2
ApS Komplementarselskabet Nottingham Hotel, UK II, København	100%	80	0
ApS Komplementarselskabet West Bromwich Hotel, UK II, København	100%	80	0
ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, København	100%	148	9
ApS Komplementarselskabet Mariestad Nyköping, Sverige, København	100%	146	1
K/S Proark Nottingham Sherwood Hotel, København	100%	-5.238	37.427
K/S Proark Birmingham West Hotel, København	100%	388	7.014
K/S Veenendaal, København	100%	-16.252	-184

**10. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK
Associerede virksomheder:			
EI Invest - Berlin I ApS, København	35%	118	522
ApS Komplementarselskabet Rochford, København	1%	156	0
ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, München, København	20%	-29	-3
ApS Komplementarselskabet Osnabrück, Tyskland, København	16%	117	0
ApS Komplementarselskabet Proark Telford Centre Hotel, København	29%	49	-6
ApS Komplementarselskabet Proark Bedford Centre Hotel, København	17%	93	5
ApS Komplementarselskabet Harlow Hotel, UK, København	26%	92	5
K/S Finske Retailejendomme, København	38%	0	0
K/S Milbertshofen, München, København	20%	4.001	-1.678
K/S Rochford, UK, København	1%	4.121	-1.114
K/S Proark Bedford Centre Hotel, København	17%	-3.124	1.273
K/S Proark Telford Centre Hotel, København	29%	0	0
K/S Proark Harlow Hotel, København	26%	2.071	701
K/S Osnabrück, Tyskland, København	16%	42	-234

Dattervirksomhederne har aflagt årsrapport for 2018 efter bestemmelserne for regnskabsklasse B, jf. årsregnskabslovens § 78 a.

**11. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i t.DKK	Tilgodehaven- ler hos tilknyt- tede virksom- heder	Tilgodehaven- der hos asso- cierede virk- somheder	Deposita	Andre tilgode- havender
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.18	0	0	398	30.671
Afgang i året	0	0	-398	197.009
Kostpris pr. 31.12.18	0	0	0	227.680
Modervirksomhed:				
Kostpris pr. 01.01.18	88	0	0	1.914
Tilgang i året	70.400	0	0	1.288
Kostpris pr. 31.12.18	70.488	0	0	3.202

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK
<b>12. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalte forsikringer	0	107	0	107
Andre periodeafgrænsningsposter	665	0	12.229	0
I alt	665	107	12.229	107

**13. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser primo	-1.584	-1.547	0	0
Nettoeffekt ved afgang og virksomhedssalg	0	-15	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-18	-22	0	0
I alt	-1.602	-1.584	0	0

**14. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i DKK	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder	Hensættelse ved- rørende associe- rede virksom- heder	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:			
Forpligtelser pr. 01.01.18	0	729	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	0	663
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	0	-729	0
Forpligtelser pr. 31.12.18	0	0	663
Moder:			
Forpligtelser pr. 01.01.18	120.762	0	0
Anvendt i året	-6.022	0	0
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-2.197	0	0
Forpligtelser pr. 31.12.18	112.543	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK

#### 14. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	0	0	112.543
Kortfristede forpligtelser	633	729	0	0
I alt	633	729	0	112.543

#### 15. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
---------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	11.748	0	315.129	312.391
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	51.151	348.098	253.871
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.881	0	17.881	18.141
Deposita	0	0	1.278	1.233
Anden gæld	0	0	542.743	480.226
I alt	29.629	51.151	1.225.129	1.065.862

Modervirksomhed:

Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.417	837
Anden gæld	0	0	345.318	276.218
I alt	0	0	347.735	277.055

## 16. Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet lån. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -925.

## 17. Eventualforpligtelser

Koncernen:

### *Kautionsforpligtelser*

Koncernen har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Selskabet hæfter for den ikke-indbetalte stamkapital. Den samlede resthæftelse udgør på balancedagen m.DKK 102.494.

### *Andre eventualforpligtelser*

Koncernen har visse løbende retssager/tvister. Det er ledelsens opfattelse, at disse ikke vil have væsentlig indflydelse på koncernens finansielle stilling.

Modervirksomheden:

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter for t.DKK 33.087.

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Selskabet hæfter for den ikke-indbetalte stamkapital. Den samlede resthæftelse udgør på balancedagen m.DKK 102.494.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



## 18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Koncernen har udstedt ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 596.749. Restgælden udgør t.DKK 315.129.

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 173.670. Restgælden udgør t.DKK 296.946

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i andre tilgodehavende med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 175.737. Restgælden udgør t.DKK 296.946

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 201.082 har koncernen afgivet sikkerhed i kapitalandele i associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.634.

Til sikkerhed for kreditinstitutter t.DKK 296.946 har koncernen afgivet sikkerhed i kapitalandele i associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 738.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 201.082 har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 80.644.

Til sikkerhed for kreditinstitutter i tilknyttede virksomheder har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.022.

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 48.528 har selskabet afgivet sikkerhed i kapitallinteresser i tilgodehavender i tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK t.DKK 50.

## 19. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428, 2950  
Vedbæk

Ultimativ kapitalejer

**20. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	11.486	7.819
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-17.677	5.948
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	63	-5.411
Finansielle indtægter	-111.910	-10.180
Nedskrivning af finansielle aktiver	3.035	444
Finansielle omkostninger	50.012	40.060
Skat af årets resultat	432	-16.050
Øvrige reguleringer	-4.251	-3.614
I alt	-68.810	19.016

**21. Anvendt regnskabspraksis****GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**21. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**KONCERNREGNSKAB**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

**21. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Minoritetsinteresser****VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER**

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

[ Her beskrives metode for opgørelse af dagsværdi vedrørende væsentlige regnskabsposter, herunder kan der evt. henvises til virksomhedens anvendte regnskabspraksis, f.eks.: ]

Investeringsejendommen i den overtagne virksomhed måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der henvises til selskabets anvendte regnskabspraksis i afsnittet "Investeringsejendomme". ]

Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes i koncernregnskabet under immaterielle anlægsaktiver og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksomheder. Goodwill afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen,

**21. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse (dagsværdisikring), indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

**21. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**Andre driftsindtægter****Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**21. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi t.DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme****Andre driftsomkostninger****Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta samt gevinster og tab på gældsforpligtelser m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**21. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder 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.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.



**21. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Regnskabspraksis for erhvervelse af nye virksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenslutninger". Afsnittet omfatter erhvervelser af dattervirksomheder og bestående virksomheder (aktiviteter), hvor der opnås kontrol over en anden virksomhed. Regnskabspraksis for erhvervelser af kapitalandele i associerede virksomheder følger principperne for virksomhedssammenslutninger, jf. beskrivelsen i afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

**21. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Hensatte forpligtelser****Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Gældsforpligtelser, som er effektivt sikret af afledte finansielle instrumenter, måles til dagsværdi.

**21. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anparts kapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.