

Proark Properties ApS

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

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.07.17

Rune Hvidberg
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3 - 4
Koncernoversigt	5
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7 - 10
Ledelsesberetning	11 - 16
Resultatopgørelse	17
Balance	18 - 19
Egenkapitalopgørelse	20
Koncernens pengestrømsopgørelse	21
Noter	22 - 42

Selskabet

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

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

Direktion

Michael Kaa Andersen

Bestyrelse

Michael Brag, formand
Michael Kaa Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

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
Magny Le Hongre, Denmark ApS, København
Zielona ApS, København
K/S Nottingham Hotel, UK, København
K/S West Bromwich, UK, København
K/S Veendaal, København
EI Invest Sverige Trollhättan ApS, København
A/S Kuusamo Keminmää, Finland, København
A/S Kuopio Furniture, Finland, København
ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, København

Associerede virksomheder

ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, München
ApS Komplementarselskabet Osnabrück, Tyskland
ApS Komplementarselskabet Lakdeside Hotel, UK under frivillig likvidation
ApS Komplementarselskabet Bedford Hotel, UK
ApS Komplementarselskabet Telford Hotel, UK
ApS Komplementarselskabet Harlow Hotel, UK
ApS Komplementarselskabet Finske Retailejendomme under frivillig likvidation
ApS Komplementarselskabet Karlstad Centrum, Sverige under frivillig likvidation
EI Invest - Berlin I ApS
K/S Harlow Hotel, UK
K/S Karlstad Centrum, Sverige
K/S Telford Hotel, UK
K/S Milbertshofen, München
K/S Osnabrück
K/S Bedford Hotel, UK
K/S Finske Retailejendomme
ApS Komplementarselskabet Rochford
K/S Rocheford

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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. 31.12.16 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2017

Direktionen

Michael Kaa Andersen

Bestyrelsen

Michael Brag
Formand

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Proark Properties ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Proark Properties ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", og bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Der er under anden gæld i koncernregnskabet indarbejdet en forpligtigelse på GBP 6.543.800 eller i alt DKK 56.821.124, som er en modtaget indbetaling. Det har ikke været muligt at afstemme indbetalingen med indgåede aftaler, og vi har ikke modtaget dokumentation på postens relation, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til afsnittet om Finansiell usikkerhed i note 1, hvori ledelsen omtaler en række faktorer, der kan få en betydelig indflydelse på selskabets og koncernens likviditet. Tilsammen udgør disse faktorer en usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Ledelsen bedømmer at den nødvendige likviditet vil være til stede og aflægger i overensstemmelse hermed, koncernregnskabet og årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Uden at modificere vores konklusion, gør vi gøre opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for, at der som følge af uroen på de finansielle markeder og den deraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen, hersker væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af koncernens ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af moderselskabets kapitalandele.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

- 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 og 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

Som det fremgår af afsnittet "Konklusion med forbehold", er vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet dog modificeret som følge af manglende dokumentation for formålet med de modtagne indbetalinger på ialt GBP 6.543.800 eller i alt DKK 56.821.124. I forbindelse med vores gennemlæsning af ledelsesberetningen har vi konstateret, at ledelsesberetningen mangler tilsvarende fyldestgørende oplysninger omkring forholdet.

Bortset herfra og 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.

Søborg, den 30. juni 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	60.207	64.274	86.871	132.322	150.880
Indeks	40	43	58	88	100
Bruttoresultat	57.134	153.432	188.896	94.102	125.907
Indeks	45	122	150	75	100
Resultat af primær drift	31.584	275.983	184.374	55.370	-6.692
Finansielle poster i alt	-75.048	-55.027	-120.386	-2.630	-162.220
Resultat før skat	-70.670	193.295	52.038	47.447	-176.765
Årets resultat	-75.404	133.446	44.600	50.178	-172.202
Bruttofortjeneste før andre driftsindtægter	43.076	43.260	68.060	93.914	125.798
Indeks	34	34	54	75	100

Balance

Samlede aktiver	761.262	957.635	1.025.571	1.394.409	1.936.265
Egenkapital	-403.775	-329.111	-460.193	-502.647	-554.953

Nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	0	0	0	0	0
Bruttomargin	94,9%	238,7%	78,3%	71,1%	83,4%
Bruttomargin før andre driftsindtægter	71,6%	67,3%	78,0%	71,0%	83,4%
Overskudsgrad	64,6%	422,2%	212,0%	41,8%	0

Definitioner af nøgletal

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

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed ved køb og/eller udlejning af erhvervsejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

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:

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. Det er ledelsens forventning, 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.

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 2016 ligger i niveauet 6,0% - 9,0%.

Kautioner og resthæftelser

Proark Properties ApS koncernen har kautionsforpligtelser over for finansiering i en række af koncernens selskaber samt for kautionsforpligtelser afgivet overfor søsterselskabet Proark ApS.

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

Som kommanditist i en række kommanditselskaber hæfter selskaber i Proark Properties ApS koncernen for resthæftelsesforpligtelser, der udgør pr. 31. december 2016 kr. 105,8 mio. (2015 DKK 123,9 mio). Resthæftelser kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet, eller forventes kaldt, er indregnet i balancen.

Afledte finansielle instrumenter

Ledelsen har valgt ikke at indregne de finansielle afledte instrumenter. Begrundelsen er at ejendomsinvesteringerne er langsigtede investeringer, mens indregning af finansielle instrumenter på balancetidspunktet er kortsigtet. Da strategien for ejendomsinvesteringer er langsigtet ejerskab, skal værdien af rente swaps ses under samme investeringshorisont, hvor så aktivet/forpligtelsen på det afledte finansielle instrumenter nærmer sig nul.

De finansielle instrumenter i tilknyttede virksomheder udgjorde pr. 31 december 2015 en koncernforpligtelse på DKK 5,2 mio., men er udløbet i året. For de associerede selskaber udgjorde den samlede forpligtelse pr. 31. december 2015 DKK 1,2 mio. men er udløbet i året. Grundet non-recourse på gælden udgør effekten på egenkapitalen pr. 31. december 2015 DKK 1,2 mio.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på t.DKK -75.404 mod t.DKK 133.446 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på t.DKK -405.322.

Ledelsen finder ikke årets resultat tilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket med DKK -10,8 mio, som følge af, at der i regnskabsåret er frasolgt og likvideret kapitalandele. Proark Properties koncernen opnåede i 2016 en bruttofortjeneste på DKK 57 mio. og et resultat efter finansielle poster men før værdiregulering på DKK -45,2 mio. Den ordinære drift i koncernens ejendomme forløb som forventet

Koncernen har modtaget et beløb på t.GBP 6.544 uden at kunne placere beløbet korrekt, hvorfor det er medtaget som anden gæld.

Forventet udvikling

Ledelsen vil i 2017 fortsat arbejde på en forenkling af den finansielle struktur med henblik på, at reducere den negativ egenkapital.

Særlige risici

Koncernens risici er i kraft af geografisk spredning og en aktiv risikostyring minimeret. De væsentligste risikofaktorer er følgende:

Finansierings- og likviditetsforhold

Det anstrengte finanseringsmarked udgør en risiko for koncernen og dens likviditetsberedskab. Ledelsen søger, at mindske risikoen ved, at opretholde en tæt dialog med koncernens finansieringskilder. Koncernen er finansieret dels ved langfristede lån og dels ved kortfristede lån fra kreditinstitutter og er afhængig af, at der ikke kræves ekstraordinær indfrielse fra koncernens finansielle samarbejdspartner.

Prisudviklingen på ejendommen

Et betydeligt risikoelement er pludselige og varige udsving i markedsværdierne på ejendomme. Finanskrisen og det deraf følgende usikre interbankmarked har gjort det dyrt og svært, at skaffe den yderste juniorbankbelåning på investeringer.

Markedsværdi på investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til enten mæglervurdering eller skønnet dagsværdi, og værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommene er indregnet baseret på et afkastkrav. Dagsværdien er beregnet baseret på kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene. Ved opgørelsen af det fremtidige løbende driftsafkast, indregnes leje i overensstemmelse med ingåede kontrakter eller forventede markedisleje med fradrag af skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation, vedligeholdelse og administration for, at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforskel ved regnskabsårets udløb.

Ændringer i lejeindtægter

Lejeindtægter udgør for det væsentligste erhvervslejeindtægter, der reguleres efter aftalemæssige forhold. Ledelsen tilstræber ikke, at øge tomgangslejen, men samtidig er ledelsen opmærksom på, at lejen skal afspejle markedislejen.

Kundernes betalingsevne

Koncernen tilstræber, at kreditvurdere kunderne før igangsættelse af samarbejde. For lejemål stilles der krav om depositum og forudbetalt leje.

Valutakursrisiko

Koncernens aktiver og passiver er overvejende afdækket gennem optagelse af lån i samme valuta som aktivet.

Renterisiko

Rentestigninger har som udgangspunkt en væsentlig negativ effekt på årets resultat. Koncernen har i størst mulig omfang etableret fastforrentede lån på den langfristede finansiering ved erhvervelse af investeringsejendomme, hvilket fastfryser renteomkostningerne på et forventet niveau. Den reelle renterisiko ligger således på kreditfaciliteterne i bankerne. For investeringsejendomme udgør de kortfristede gældsforpligtelser som regel maks. 20-30 % af den samlede finansieringsramme. Med uroen på de finansielle markeder er renterisikoen aktuel for koncernen.

Skattelovgivningen

Ændring i skattelovgivningen kan have en væsentlig negativ likviditetseffekt i de enkelte ejendomsporteføljer. Her tænkes primært på stigninger i ejendomsskatter og afgifter. Mange af koncernens erhvervslejekontrakter indregner ejendomsskatter mv. i lejen, hvilket minimerer likviditetsrisikoen. Eventuelle negative ændringer i de skattemæssige afskrivningsregler vil have en negativ påvirkning på likviditeten. Koncernen forsøger at minimere risikoen ved at påvirke lovgivere via medlemskaber af brancheorganisationer.

Efterfølgende begivenheder

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

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 t.DKK	2015 t.DKK	2016 t.DKK	2015 t.DKK
Lejeindtægter	60.207	64.274	0	0
Andre driftsindtægter	14.058	110.172	0	0
Andre eksterne omkostninger	-17.131	-21.014	-2.475	-2.724
Bruttoresultat	57.134	153.432	-2.475	-2.724
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-32	-85	0	0
Resultat før dagsværdireguleringer	57.102	153.347	-2.475	-2.724
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-25.518	122.636	0	0
Resultat af primær drift	31.584	275.983	-2.475	-2.724
Andre driftsomkostninger	-27.206	-27.661	0	0
Resultat før finansielle poster	4.378	248.322	-2.475	-2.724
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-44.317	66.889
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	15.208	17.843	16.282	146
4 Andre finansielle indtægter	38.039	12.738	883	848
Andre finansielle omkostninger	-128.295	-85.608	-6.656	-4.092
Resultat før skat	-70.670	193.295	-36.283	61.067
Skat af årets resultat	-4.734	-59.849	-5.959	8
Årets resultat	-75.404	133.446	-42.242	61.075

Forslag til resultatdisponering

Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-20	4.060	0	0
Overført resultat	-75.384	129.386	-42.242	61.075
I alt	-75.404	133.446	-42.242	61.075

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK
AKTIVER					
Note					
	Investeringsejendomme	673.304	705.222	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	415	203	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	673.719	705.425	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	54.218	54.242
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	85	5.126
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	17.640	61.054	11.608	6.288
8	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0	0	1.138
8	Andre tilgodehavender	6.202	118.991	5.720	0
8	Gældsbreve	0	20.367	5	5
	Finansielle anlægsaktiver i alt	23.842	200.412	71.636	66.799
	Anlægsaktiver i alt	697.561	905.837	71.636	66.799
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.402	2.712	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	274	0
11	Udskudt skatteaktiv	0	0	0	5.968
	Tilgodehavende selskabsskat	9.171	0	0	0
	Andre tilgodehavender	26.614	19.718	95	0
9	Tilgodehavender i alt	39.187	22.430	369	5.968
	Likvide beholdninger	24.514	29.368	12	38
	Omsætningsaktiver i alt	63.701	51.798	381	6.006
	Aktiver i alt	761.262	957.635	72.017	72.805

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	
PASSIVER					
	Selskabskapital	125	125	125	125
	Overført resultat	-403.900	-329.236	-399.392	-357.944
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	-403.775	-329.111	-399.267	-357.819
10	Minoritetsinteresser	-1.547	-19.373	0	0
	Egenkapital i alt	-405.322	-348.484	-399.267	-357.819
11	Hensættelser til udskudt skat	55.027	77.816	0	0
12	Andre hensatte forpligtelser	388	12.626	196.948	164.468
	Hensatte forpligtelser i alt	55.415	90.442	196.948	164.468
13	Gæld til realkreditinstitutter	382.955	419.204	0	0
13	Gæld til øvrige kreditinstitutter	94.599	94.957	0	0
13	Gældsbreve	0	6.337	0	0
13	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	875	27.102
13	Deposita	0	761	0	0
13	Anden gæld	404.644	507.471	269.150	236.926
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	882.198	1.028.730	270.025	264.028
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	77.758	71.772	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.793	48.074	1.786	1.484
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.438	15.161	0	0
	Selskabsskat	1.579	674	0	0
	Anden gæld	146.403	44.630	2.525	644
14	Periodeafgrænsningsposter	0	6.636	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	228.971	186.947	4.311	2.128
	Gældsforpligtelser i alt	1.111.169	1.215.677	274.336	266.156
	Passiver i alt	761.262	957.635	72.017	72.805

- 15 Afledte finansielle instrumenter
 16 Eventualforpligtelser
 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 18 Nærtstående parter

Beløb i t.DKK Selskabskapital Overført resultat

Koncern:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	125	-460.318
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	1.696
Forslag til resultatdisponering	0	129.386
Saldo pr. 31.12.15	125	-329.236

Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16

Saldo pr. 01.01.16	125	-329.236
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	793
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-73
Forslag til resultatdisponering	0	-75.384
Saldo pr. 31.12.16	125	-403.900

Moder:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	125	-420.715
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	1.696
Forslag til resultatdisponering	0	61.075
Saldo pr. 31.12.15	125	-357.944

Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16

Saldo pr. 01.01.16	125	-357.944
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	793
Forslag til resultatdisponering	0	-42.241
Saldo pr. 31.12.16	125	-399.392

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2016 t.DKK	2015 t.DKK
Årets resultat	-75.404	129.386
19 Reguleringer	130.187	-107.024
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-49.219	-7.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-13.723	13.508
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	62.699	6.250
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	54.540	34.499
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	38.039	10.738
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-135.573	-84.545
Betalt selskabsskat	383	-2.681
Pengestrømme fra driften	-42.611	-41.989
Salg af materielle anlægsaktiver	32	74.318
Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.267	-23.690
Salg af virksomhed	0	4.936
Modtaget udbytte	0	5.828
Gældsbreve	6	1.058
Pengestrømme fra investeringer	-2.229	62.450
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	39.986	-18.670
Pengestrømme fra finansiering	39.986	-18.670
Årets samlede pengestrømme	-4.854	1.791
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	29.368	27.577
Likvide beholdninger ved årets slutning	24.514	29.368
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	24.514	29.368
I alt	24.514	29.368

1. 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:

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. Det er ledelsens forventning, 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.

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 2016 ligger i niveauet 6,0% - 9,0%.

Kautioner og resthæftelser

Proark Properties ApS koncernen har kautionforpligtelser over for finansiering i en række af koncernens selskaber samt for kautionforpligtelser afgivet overfor søsterselskabet Proark ApS.

Kautionforpligtelser, der er blevet aktualiseret inden aflæggelse af årsregnskabet, er indregnet i balancen. Kautionforpligtelser derudover er ikke indregnet, da omfanget heraf ikke er kendt. Kautionforpligtelserne indgår som en del af en samlet forhandling med koncernens

finansieringskilder.

Som kommanditist i en række kommanditselskaber hæfter selskaber i Proark Properties ApS koncernen for resthæftelsesforpligtelser, der udgør pr. 31. december 2016 kr. 105,8 mio. (2015 DKK 123,9 mio). Resthæftelser kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet, eller forventes kaldt, er indregnet i balancen.

Afledte finansielle instrumenter

Ledelsen har valgt ikke at indregne de finansielle afledte instrumenter. Begrundelsen er at ejendomsinvesteringerne er langsigtede investeringer, mens indregning af finansielle instrumenter på balancetidspunktet er kortsigtet. Da strategien for ejendomsinvesteringer er langsigtet ejerskab, skal værdien af rente swaps ses under samme investeringshorisont, hvor så aktivet/forpligtelsen på det afledte finansielle instrumenter nærmer sig nul.

De finansielle instrumenter i tilknyttede virksomheder udgjorde pr. 31 december 2015 en koncernforpligtelse på DKK 5,2 mio., men er udløbet i året. For de associerede selskaber udgjorde den samlede forpligtelse pr. 31. december 2015 DKK 1,2 mio. men er udløbet i året. Grundet non-recourse på gælden udgør effekten på egenkapitalen pr. 31. december 2015 DKK 1,2 mio.

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 t.DKK	2015 t.DKK	2016 t.DKK	2015 t.DKK

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-44.317	66.889
I alt	0	0	-44.317	66.889

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	15.208	17.843	16.282	146
I alt	15.208	17.843	16.282	146

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	173	186
Øvrige finansielle indtægter	38.039	12.738	710	662
I alt	38.039	12.738	883	848

5. Resultatdisponering

Minoritetsinteresser	-19	4.060	0	0
Overført resultat	-75.385	129.386	-42.242	61.075
I alt	-75.404	133.446	-42.242	61.075

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:		
Kostpris pr. 01.01.16	915.146	2.462
Tilgang i året	0	244
Afgang i året	-7.385	0
Kostpris pr. 31.12.16	907.761	2.706
Opskrivninger pr. 01.01.16	-209.924	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-25.518	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	985	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	-234.457	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	-2.259
Afskrivninger i året	0	-32
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	-2.291
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	673.304	415
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	0	0

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et af ledelsens fastlagt afkastkrav på 6-9%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

7. Kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i til- nyttede virksom- heder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Regnskabsmæssige værdi pr. 01.01.16	0	48.428
Tilgang og indskud	0	1.561
Afgang i året	0	-48.774
Årets resultat fra kapitalandele	0	16.282
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	-245
Opskrivninger pr. 31.12.16	0	17.252
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	388
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	388
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	17.640
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0
Morderselskab:		
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.16	-117.043	-6.338
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-3.976	0
Tilgang og indskud	0	1.561
Afgang i året	0	-40
Årets resultat fra kapitalandele	-44.317	16.282
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	5.722	-245
Regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.16	-159.614	11.220
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	17.272	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	196.560	388
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	213.832	388
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	54.218	11.608

7. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK
Dattervirksomheder:			
ApS Komplementarselskabet Maskuntie Retail, Finland, København	100%	152	2
Komplementarselskabet Veenendaal ApS, København	90%	223	22
ApS Komplementarselskabet Nottingham Hotel, UK II, København	100%	80	0
ApS Komplementarselskabet West Bromwich Hotel, UK II, København	100%	80	0
Magny Le Hongre, Denmark ApS, København	100%	-108.817	-8.377
Zielona ApS, København	100%	53.373	7.716
K/S Nottingham Hotel, UK, København	100%	-62.039	-26.511
K/S West Bromwich, UK, København	100%	-28.713	-34.679
K/S Veendaal, København	90%	-15.847	-158
EI Invest Sverige Trollhättan ApS, København	100%	65	-7
A/S Kuusamo Keminmää, Finland, København	100%	-86	-11
A/S Kuopio Furniture, Finland, København	100%	-10.376	-112
ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, København	100%	124	1
Associerede virksomheder:			
ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, München, København	20%	-28	-1
ApS Komplementarselskabet Osnabrück, Tyskland, København	6%	117	0
ApS Komplementarselskabet Lakdeside Hotel, UK under frivillig likvidation, København	1%	0	-98
ApS Komplementarselskabet Bedford Hotel, UK, København	17%	87	-4

ApS Komplementarselskabet Telford Hotel, UK, København	29%	75	-25
ApS Komplementarselskabet Harlow Hotel, UK, København	26%	149	28
ApS Komplementarselskabet Finske Retailejendomme under frivillig likvidation, København	38%	86	-7
ApS Komplementarselskabet Karlstad Centrum, Sverige under frivillig likvidation, København	10%	0	0
EI Invest - Berlin I ApS, København	35%	-1.103	-249
K/S Harlow Hotel, UK, København	26%	-20.491	-21.767
K/S Karlstad Centrum, Sverige, København	10%	0	0
K/S Telford Hotel, UK, København	29%	-20.977	-18.298
K/S Milbertshofen, München, København	20%	56.939	7.133
K/S Osnabrück, København	6%	1.399	28.561
K/S Bedford Hotel, UK, København	17%	-20.868	-16.697
K/S Finske Retailejendomme, København	38%	86	-7
ApS Komplementarselskabet Rochford, København	1%	156	1
K/S Rocheford, København	1%	1.786	-689

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehaven- ler hos tilknyt- tede virksom- heder	Tilgodehaven- der hos asso- cierede virk- somheder	Gældsbreve	Andre tilgode- havender
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.16	0	0	20.367	118.991
Afgang i året	0	0	-20.367	-112.789
Kostpris pr. 31.12.16	0	0	0	6.202

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt - fortsat -

Beløb i t.DKK	Tilgodehaven- ler hos tilknyt- tede virksom- heder	Tilgodehaven- der hos asso- cierede virk- somheder	Gældsbreve	Andre tilgode- havender
Moder:				
Kostpris pr. 01.01.16	5.126	1.138	5	0
Tilgang i året	0	0	0	5.720
Afgang i året	-5.041	-1.138	0	0
Kostpris pr. 31.12.16	85	0	5	5.720

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK

9. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	6.202	139.358	5.725	5
--	-------	---------	-------	---

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb, indgår i regnskabsposterne andre tilgodehavender og gældsbreve.

10. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	19.373	15.313	0	0
Nettoeffekt ved afgang og virksomhedssalg	-17.807	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-19	4.060	0	0
I alt	1.547	19.373	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK
11. Udskudt skat				
Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.16	-77.816	-23.624	5.968	5.968
Øvrige regulering, herunder afgang/salg af virksomhed	27.522	0	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-4.733	-54.192	-5.968	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.16	-55.027	-77.816	0	5.968

12. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder		Hensættelse ved- rørende associe- rede virksom- heder	
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.16			0	12.626
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed			0	-12.238
Forpligtelser pr. 31.12.16			0	388
Moder:				
Forpligtelser pr. 01.01.16			151.841	12.626
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed			44.719	-12.238
Forpligtelser pr. 31.12.16			196.560	388
	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:				
Langfristede forpligtelser	196.560	151.841	388	12.626

13. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	-71.772	828	460.713	490.977
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	94.599	94.956
Gældsbreve	0	0	0	6.337
Deposita	0	0	0	761
Anden gæld	0	0	404.644	507.471
I alt	-71.772	828	959.956	1.100.502

Moder:

Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	875	27.102
Anden gæld	0	0	269.150	236.926
I alt	0	0	270.025	264.028

14. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	0	6.636	0	0
I alt	0	6.636	0	0

15. Afledte finansielle instrumenter

Ledelsen har valgt ikke at indregne de finansielle afledte instrumenter. Begrundelsen er at ejendomsinvesteringerne er langsigtede investeringer, mens indregning af finansielle instrumenter på balancetidspunktet er kortsigtet. Da strategien for ejendomsinvesteringer er langsigtet ejerskab, skal værdien af rente swaps ses under samme investeringshorisont, hvor så aktivet/forpligtelsen på det afledte finansielle instrumenter nærmer sig nul.

De finansielle instrumenter i tilknyttede virksomheder udgjorde pr. 31 december 2015 en koncernforpligtelse på DKK 5,2 mio., men er udløbet i året. For de associerede selskaber udgjorde den samlede forpligtelse pr. 31. december 2015 DKK 1,2 mio. men er udløbet i året. Grundet non-recourse på gælden udgør effekten på egenkapitalen pr. 31. december 2015 DKK 1,2 mio.

16. Eventualforpligtelser

Koncernen:

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

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitutter for DKK 16,9 mio.

Koncernen har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Koncernen hæfter for den endnu ikke indbetalte del af kapitalindskuddet. Resthæftelsen pr. 31. december 2016 udgør DKK 105,8 (2015 DKK 123,9).

Modervirksomheden:

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

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for gæld til kreditinstitutter for DKK 16,9 mio

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Selskabet hæfter for den endnu ikke indbetalte del af kapitalindskuddet. Resthæftelsen pr. 31. december 2016 udgør DKK 105,8 (2015 DKK 75,1)

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Ejerpantebreve i grunde og bygninger er lagt til sikkerhed for lån i kreditinstitutter.

Af associerede virksomheder er DKK 0,09 mio. lagt til sikkerhed.

Af likvide beholdninger er DKK 21,1 mio. lagt til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter.

Modervirksomheden:

Af associerede virksomheder er DKK 0,09 mio. lagt til sikkerhed.

18. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428, 2950 Vedbæk	Ultimative kapitalejer

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld består af mellemværender, som afregnes løbende og i overensstemmelse med selskabets normale aftale- og betalingsbetingelser. .

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder indregnet under anlægsaktiver forrentes med 1% p.a. Der er ikke aftalt tidspunkt for indfrielse af mellemværenderne, idet disse anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder.

19. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	32	85
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	18.240	-122.636
Andre driftsomkostninger	24.855	-107.478
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-15.208	-17.843
Finansielle indtægter	-38.039	-12.738
Finansielle omkostninger	135.573	85.608
Skat af årets resultat	4.734	59.849
Øvrige reguleringer	0	8.129
I alt	130.187	-107.024

20. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Ændring af regnskabspraksis i en dattervirksomhed

Dattervirksomhederne har foretaget ændring i regnskabspraksis vedrørende måling af gældsforpligtigelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris og sikring af fremtidige pengestrømme, samt ændring i regnskabspraksis vedrørende revurdering af rest værdi på materielle anlægsaktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 31.12.16 er ikke påvirket af ændringen.

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:

Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid er hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i 2016 som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv/negativ påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 0. Pr. 31.12.16 forøges/reduceres egenkapitalen med t.DKK 0, og balancesummen forøges/reduceres med t.DKK 0.

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. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Sikring af fremtidige pengestrømme

Dagsværdireguleringer af renteswaps indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån, der er optaget til finansiering af investeringsejendomme målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af renteswaps har hidtil ikke været indregnet i koncernregnskabet jf. note 15 og afsnit i anvendt regnskabspraksis. Ændringen i årsregnskabslovens bestemmelser har derfor ikke haft nogen indvirkning på årets resultat, balance eller egenkapital.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter i det omfang, der ikke er anvendt overgangsbestemmelser vedrørende implementering af lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. For ændring i regnskabspraksis til at opskrive aktiver til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i egenkapitalen er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer ikke nogen påvirkning af årets resultat, balancen eller egenkapitalen.

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

20. 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.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

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, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell 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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 indregnes ikke i balancen. Der henvises til note 1, omkring de regnskabsmæssige skøn, hvori den samlede afledte finansielle aktiv/forpligtigelse oplyses, herunder løbetid på de afledte finansielle instrumenter.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Af- og nedskrivninger

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

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger til tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter 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.

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

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter negative kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

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 anpartskapital 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.