

PROARK PROPERTIES ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.07.23

Daniel Rubæk Hansen
Dirigent



Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 15
Resultatopgørelse	16
Balance	17 - 18
Egenkapitalopgørelse	19 - 20
Koncernens pengestrømsopgørelse	21
Noter	22 - 46

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

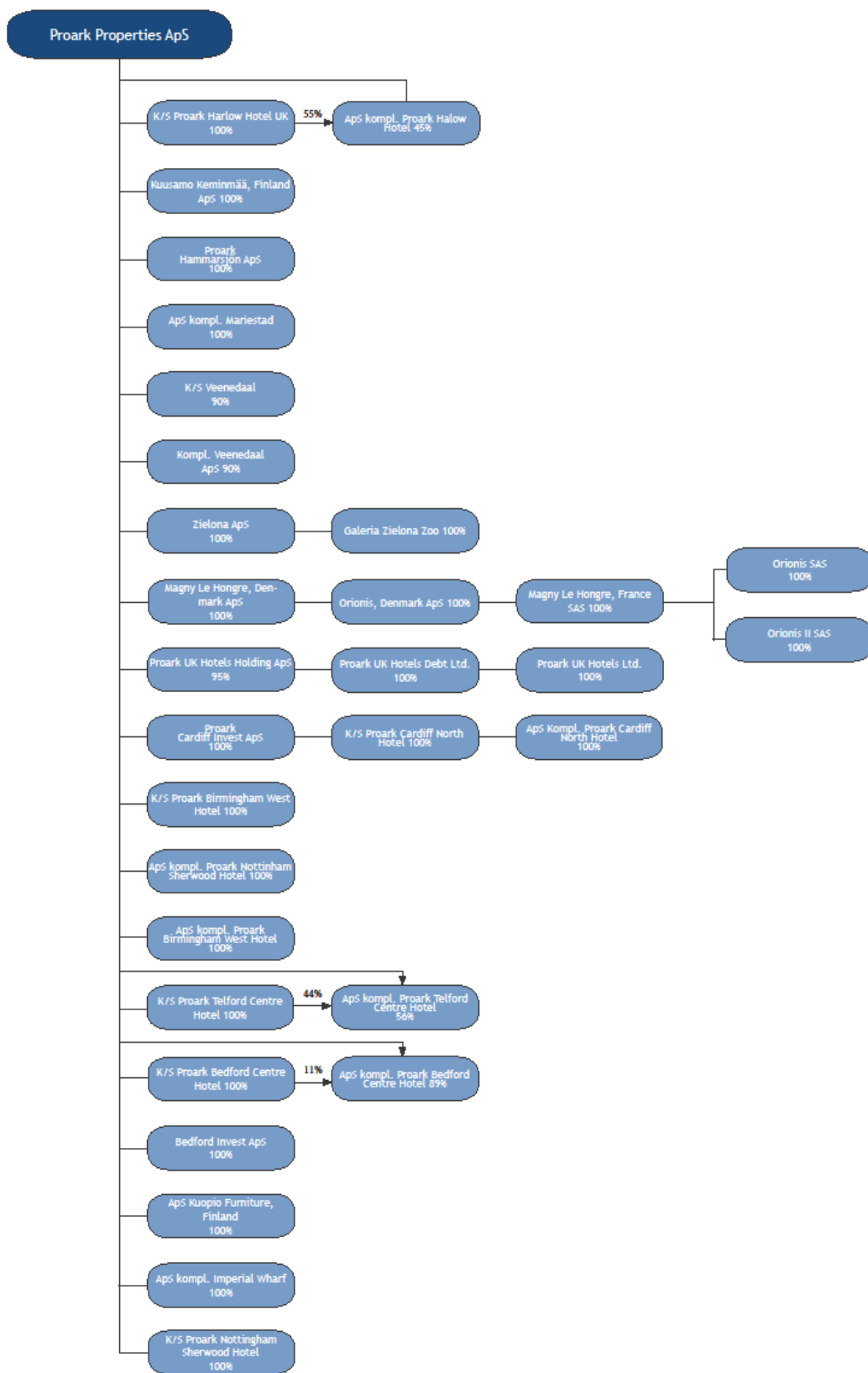
Michael Kaa Andersen

Bestyrelse

Michael Brag
Michael Kaa Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. juli 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 19. juli 2023

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	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	363.477	215.348	125.647	251.187	152.474
Bruttoresultat	169.661	103.380	56.298	97.380	74.431
Resultat af primær drift	59.244	9.251	-20.150	10.568	48.976
Finansielle poster i alt	-92.015	-65.524	139.632	-57.094	58.800
Årets resultat	-33.043	-57.530	119.641	-56.327	100.542
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.291.315	1.230.270	1.179.112	1.265.936	1.069.482
Egenkapital	-59.098	-101.702	-78.179	-205.715	-241.120
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	21.215	3.915	-76.328	24.634	-26.109
Investeringer	-12.867	15.522	13.130	-107.603	-241.344
Finansiering	26.115	9.917	38.322	99.868	262.177
Årets pengestrømme	34.463	29.354	-24.876	16.899	-5.276

Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Bruttomargin	46%	48%	45%	39%	49%
Overskudsgrad	16%	4%	-15%	4%	32%

Øvrige

Antal medarbejdere (gns.)	270	284	285	372	102
---------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

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 erhvervsjendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed. Moderselskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på t.DKK -33.043 mod t.DKK -57.530 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på t.DKK -59.098.

I 2022 var hotellernes drift fortsat påvirket af Covid-19 i årets første 2 måneder, mens den resterende del af 2022 har været præget af en stærk drift, der har medført at budgetterne for 2022 er blevet holdt.

Overordnet set har den vedvarende konflikt i Ukraine, stigende inflation og det generelt høje renteniveau påvirket driften i 2022. Særligt prisstigningerne på energi, råvarer og serviceydelser har påvirket driften negativt. Trods de udfordringer dette har påført koncernen er det lykkedes at kompensere for dette primært ved stigende markedspriser på udlejningen af hotelværelser samtidig med at belægningsprocenterne har været meget tilfredsstillende.

Både de 6 hoteller i England og hotellet i Frankrig er kommet godt ind i 2023. Budgetterne for 2023, der ligger på niveau med 2022, er realiseret pr. 30.06.2023 og der er en god pipeline for 2. halvår 2023.

Forventningen er derfor at hotellerne for 2023 vil realisere budgetterne.

Koncernens centeraktivitet syd for Warszawa i Polen viser fortsat stabil positiv udvikling i omsætning og resultat.

Resultatforventningen for 2022 var et positivt resultat af primær drift i niveauet på m.DKK 40 – 50 og et negativt årsresultat i niveauet m.DKK -10 – -20. Resultatet af den primære drift oversteg forventningen men årsresultatet blev mindre end forventet grundet en større stigning i finansielle poster end forventet. En del af stigningen i finansielle poster skyldes dog stigende renteudgifter på koncernlån. Den samlede omsætning i 2022 er steget med 69% ift 2021 hvilket er meget tilfredsstillende.

Koncernens hoteller er domicilejendomme hvorved regnskabsmæssige afskrivninger føres over resultatopgørelsen mens værdireguleringer føres direkte på egenkapitalen. For 2022 har det medført afskrivninger på disse 7 hoteller, som er ført via resultatopgørelsen, men som modvirkes ved modsvarende opskrivning af de 7 hoteller, valutakursregulering og ejendomsopskrivninger direkte på egenkapitalen.

Driften har i 2022 genereret positiv likviditet efter finansieringsudgift til eksterne finansieringsinstitutter. Renteudgifter i niveauet m.DKK 35 er med koncerntilknyttede enheder og oprulles.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat af primær drift i niveauet m.DKK 50 - 60 og et resultat før skat i niveauet m.DKK -20 - -30 for det kommende år efter hensyntagen til koncerninterne lån.

Denne forventning kan dog ændre sig, hvis nuværende globale kriser udvikler sig, herunder hvis Ukraine konflikten trækker ud.

Disse usikkerheder vil fortsat have indvirkning på markedet på kort sigt, mens de nuværende forventninger er, at markedet på mellemlang og lang sigt normaliseres. De nævnte usikkerheder kan få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

Finansielle risici

Valutarisici

Koncernens aktiver og passiver er overvejende afdækket gennem optagelse af lån i samme valuta som aktivet. Koncernens aktiviteter og aktiver er, med undtagelse af centeret i Polen, placeret i lande, der anvender DKK, EUR eller GBP.

Finansierings- og likviditetsforhold

Vædiansættelser af investeringsejendomme i kapitalinteresser:

En række af selskabets kapitalinteresser besidder grunde og bygninger og investeringsejendomme. Disse måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så afkastkravene vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Koncernens finansieringer af det franske og de engelske hoteller skal refinansieres medio 2023, hvorfor gælden er opført som kortfristet gæld pr. 31.12.2022.

Der foreligger på nuværende tidspunkt tilsagn på refinansiering af det franske hotel ligesom der er aftalt en 12 måneders forlængelse af finansieringen af de engelske hoteller.

Mellemregninger

Selskabet og dets dattervirksomheder har en lang række mellemværender med tilknyttede virksomheder og fælles kontrolleret selskaber.

De enkelte selskaber har ikke likviditet til at afregne mellemværender.

Øvrige forhold

Med den vedvarende konflikt i Ukraine, stigende inflation og det generelt høje renteniveau er det ledelsens overbevisning at det har haft effekt på foretagne værdiansættelser i de indregnede aktiver i årsregnskabet.

Der er derfor indhentet eksterne vurderinger på hotellerne for at understøtte de foretagne værdiansættelser.

Disse kriser vil fortsat have indvirkning på de finansielle markeder, mens omfanget på lang sigt er omgivet af stor usikkerhed.

Renterisici

Koncernen har variabelt forrentede aktiver og forpligtelser i væsentligt omfang og er som følge heraf udsat for renterisici.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Samfundsansvar

Politik for sociale forhold og personaleforhold

Ledelsen anerkender, at medarbejderne er det vigtigste aktiv i virksomheden. Derfor er arbejdsmiljø og medarbejderforhold et konstant fokusområde for ledelsen. Proark Properties har således oprettet en arbejdsmiljøorganisation og et trivselsudvalg. Begge udvalg består af personer fra ledelsesgruppen og medarbejderrepræsentanter.

Der foretages løbende arbejdspladsvurderinger og dialog med medarbejderne så vi med rettidig omhu kan vurdere og optimere arbejdsmiljøet og medarbejderforhold.

Målet med disse udvalg er fortsat at arbejde med ledelsen for at identificere forbedringsområder og aktivt samarbejde på at forbedre disse områder.

Politik for respekt for menneskerettigheder

Proark Properties vedkender sig sit sociale ansvar for både medarbejdere og kunder. Selskabet støtter og respekterer de internationale menneskerettigheder samt de internationale godkendte og vedtagne arbejdstageres rettigheder.

Den største risiko for at overtræde menneskerettighederne har ledelsen identificeret som relateret til kunders private information. Koncernen har taget alle nødvendige forholdsregler for at reducere denne risiko og dermed sikret at vi fuldt ud overholder GDPR.

I koncernen er der etableret en personalegruppe, som bidrager til arbejde med procedurer og GDPRawareness for at sikre, at vi overholder og lever op til bestemmelserne i GDPR.

Politik for miljø, herunder for at reducere klimapåvirkningen ved koncernens aktiviteter

Som ejer af flere ejendomme og dertilhørende drift, foretager vi løbende vurderinger i forhold til investering og optimering af miljø og klimamæssige forhold. Særligt fokus i perioden har været investeringer som nedbringer energiforbruget. Dette fokus vil vi fortsat tilstræbe og vi arbejder meget med konkrete planer for store energi-investeringer i specielt vores hotelejendomme så vores hoteldrift bliver endnu mere klimavenlig.

Politik for antikorrupition og bestikkelse

Ledelsen tolererer ikke korrupition eller bestikkelse i nogen form og forventer at medarbejderne agerer i henhold til selskabets retningslinjer som er fastsat i selskabets personalehåndbog.

Ledelsen har ikke identificeret nogen overtrædelser i henhold til antikorrupition og bestikkelse og søger med nærværende ledelse, retningslinjer og kontroller at minimere risici for at det kan ske.

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Måltal for det øverste ledelsesorgan

Øverste ledelsesorgan består af 2 mænd.

Bestyrelsen anerkender at, at en ligelig kønsfordeling ville være til gavn for bestyrelsen og selskabet generelt. Derfor har bestyrelsen opstillet et måltal, som siger, at det underrepræsenterede køn i 2023 skal repræsentere mindst 1 medlem af bestyrelsen

Øvrige ledelsesniveauer

Proark Properties har som mål at øge antallet af kvinder i øvrige ledelsesniveauer. Disse er alle ledere med direkte ledelsesbeføjelser og -ansvar og er ikke medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen evaluerer løbende kønssammensætningen og kompetencerne i ledergruppen. Når der rekrutteres nye ledere søger Proark Properties at have begge køn repræsenteret blandt ansøgerkandidater i den sidste fase af ansættelsesprocessen. Dette princip er gældende både for interne og eksterne ansættelsesforløb. I 2022 var kønsfordelingen i de øvrige ledelsesniveauer fordelt med 2 kvinder og 5 mænd. Ledelsesniveauerne inkluderer hoteldirektører og salgsdirektør.

Dataetik

Hos Proark er vi forpligtet til at beskytte vores medarbejderes ret til privatliv. Vi overholder fuldt ud GDPR-lovgivningen vedrørende vores medarbejdere og andre personoplysninger, som vi måtte have. I dag har Proark ikke en forretningspolitik om dataetik, da dette ikke betragtes som forretningskritisk. Men som med alle andre menneskerettigheder vurderer Proark løbende vores potentielle indvirkning på retten til privatlivets fred, og hvis risikobilledet ændrer sig, vil vi tage de nødvendige skridt sammen med vores ledelse for at indføre passende politikker og procedurer for at sikre, at vi fortsat overholder det højeste niveau af dataetik og beskyttelse af folks ret til privatlivets fred.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK	
1	Nettoomsætning	363.477	215.348	4.723	4.285
	Andre driftsindtægter	4.557	15.313	0	0
	Vareforbrug	-93.803	-51.205	0	0
	Ejendomsomkostninger	-15.119	-17.039	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-89.451	-59.037	-6.246	-6.606
	Bruttoresultat	169.661	103.380	-1.523	-2.321
2	Personaleomkostninger	-79.712	-52.506	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	89.949	50.874	-1.523	-2.321
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-26.123	-29.459	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	63.826	21.415	-1.523	-2.321
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-493	-11.152	0	0
	Andre driftsomkostninger	-4.089	-1.012	0	0
	Resultat af primær drift	59.244	9.251	-1.523	-2.321
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-20.058	-48.712
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	750	0	750
6	Andre finansielle indtægter	4.103	9.160	933	2.523
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-513	-775	0	0
7	Andre finansielle omkostninger	-95.605	-74.659	-10.693	-6.515
	Resultat før skat	-32.771	-56.273	-31.341	-54.275
	Skat af årets resultat	-272	-1.257	-25	-1.159
	Årets resultat	-33.043	-57.530	-31.366	-55.434

Forslag til resultatdisponering

Minoritetsinteresser	-2.252	-2.577	0	0
Overført resultat	-30.791	-54.953	-31.366	-55.434
I alt	-33.043	-57.530	-31.366	-55.434

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK
Note					
	Erhvervede rettigheder	84	119	0	0
9	Immaterielle anlægsaktiver i alt	84	119	0	0
	Grunde og bygninger	996.405	974.798	0	0
	Investeringsejendomme	145.014	144.985	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.779	21.088	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	441	187	0	0
10	Materielle anlægsaktiver i alt	1.159.639	1.141.058	0	0
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	256.045	170.755
12	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	10.054	17.929
12	Deposita	341	362	0	0
12	Andre tilgodehavender	8.924	8.287	67	3.234
	Finansielle anlægsaktiver i alt	9.265	8.649	266.166	191.918
	Anlægsaktiver i alt	1.168.988	1.149.826	266.166	191.918
	Fremstillede varer og handelsvarer	894	863	0	0
	Varebeholdninger i alt	894	863	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.000	12.507	0	0
	Udskudt skatteaktiv	3.159	38	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3.041	4	31
	Andre tilgodehavender	7.214	7.933	712	718
13	Periodeafgrænsningsposter	7.036	2.501	0	272
	Tilgodehavender i alt	33.409	26.020	716	1.021
	Likvide beholdninger	88.024	53.561	12.525	215
	Omsætningsaktiver i alt	122.327	80.444	13.241	1.236
	Aktiver i alt	1.291.315	1.230.270	279.407	193.154

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	
	Selskabskapital	125	125	125	125
	Reserve for opskrivninger	182.869	126.538	0	0
	Reserve for valutakursreguleringer	7.318	-8.177	7.322	1.763
	Reserve for sikringstransaktioner	1.275	-739	1.275	-739
	Overført resultat	-241.499	-212.207	-115.023	-151.306
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	-49.912	-94.460	-106.301	-150.157
14	Minoritetsinteresser	-9.186	-7.242	0	0
	Egenkapital i alt	-59.098	-101.702	-106.301	-150.157
15	Hensættelser til udskudt skat	33.557	48.819	0	0
16	Andre hensatte forpligtelser	1.994	1.060	158.879	139.963
	Hensatte forpligtelser i alt	35.551	49.879	158.879	139.963
17	Gæld til realkreditinstitutter	57.775	297.335	0	0
17	Gæld til øvrige kreditinstitutter	51.151	457.523	0	0
17	Modtagne forudbetalinger fra kunder	27.497	30.343	0	0
17	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	11.447	626
17	Deposita	1.899	0	0	0
17	Anden gæld	452.390	397.965	208.609	202.463
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	590.712	1.183.166	220.056	203.089
17	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	621.787	14.040	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.853	58.982	6.566	259
	Selskabsskat	16	27	0	0
	Anden gæld	26.354	20.781	207	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.140	5.097	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	724.150	98.927	6.773	259
	Gældsforpligtelser i alt	1.314.862	1.282.093	226.829	203.348
	Passiver i alt	1.291.315	1.230.270	279.407	193.154
18	Oplysninger om dagsværdi				
19	Afledte finansielle instrumenter				
20	Eventualaktiver				
21	Eventualforpligtelser				
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21								
Saldo pr. 01.01.21	125	108.222	1.403	-240	-183.012	-73.502	-4.677	-78.179
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	11.343	-9.580	0	0	1.763	12	1.775
Opskrivninger i året	0	62.914	0	0	0	62.914	0	62.914
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-29.823	0	0	0	-29.823	0	-29.823
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-499	0	-499	0	-499
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	-360	-360	0	-360
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	0	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-26.118	0	0	26.118	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	-54.953	-54.953	-2.577	-57.530
Saldo pr. 31.12.21	125	126.538	-8.177	-739	-212.207	-94.460	-7.242	-101.702
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22								
Saldo pr. 01.01.22	125	126.538	-8.177	-739	-212.207	-94.460	-7.242	-101.702
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-9.936	15.495	0	0	5.559	308	5.867
Opskrivninger i året	0	65.566	0	0	0	65.566	0	65.566
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	2.486	0	2.486	0	2.486
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-14.561	0	0	1.499	-13.062	0	-13.062
Skat af egenkapitalbevægelser	0	15.262	0	-472	0	14.790	0	14.790
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	-30.791	-30.791	-2.252	-33.043
Saldo pr. 31.12.22	125	182.869	7.318	1.275	-241.499	-49.912	-9.186	-59.098

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21								
Saldo pr. 01.01.21	125	0	-7.814	-240	-131.256	-139.185	0	-139.185
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	9.577	0	0	9.577	0	9.577
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-499	0	-499	0	-499
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	35.384	35.384	0	35.384
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	-55.434	-55.434	0	-55.434
Saldo pr. 31.12.21	125	0	1.763	-739	-151.306	-150.157	0	-150.157
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22								
Saldo pr. 01.01.22	125	0	1.763	-739	-151.306	-150.157	0	-150.157
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	5.559	0	0	5.559	0	5.559
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	2.486	0	2.486	0	2.486
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	67.649	67.649	0	67.649
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-472	0	-472	0	-472
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	-31.366	-31.366	0	-31.366
Saldo pr. 31.12.22	125	0	7.322	1.275	-115.023	-106.301	0	-106.301

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK
Årets resultat	-33.043	-57.530
24 Reguleringer	113.005	102.783
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-31	-214
Tilgodehavender	-7.309	-6.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.871	-40
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	10.616	10.567
Andre hensatte forpligtelser	934	0
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	91.043	48.710
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	4.103	9.160
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-73.931	-53.955
Pengestrømme fra driften	21.215	3.915
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-48
Køb af materielle anlægsaktiver	-12.251	-4.795
Køb af værdipapirer og kapitalandele	0	358
Modtaget udbytte	0	547
Udlån	-616	19.460
Pengestrømme fra investeringer	-12.867	15.522
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	6.277
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	-14.969	0
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	41.084	3.640
Pengestrømme fra finansiering	26.115	9.917
Årets samlede pengestrømme	34.463	29.354
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	53.561	24.207
Likvide beholdninger ved årets slutning	88.024	53.561
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	88.024	53.561
I alt	88.024	53.561

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK

1. Nettoomsætning

Der gives nedenfor oplysninger om nettoomsætningens fordeling på aktiviteter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis og følger selskabets interne økonomistyring.

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Hotel omsætning	344.002	199.732	0	0
Erhvervsleje	19.475	15.616	0	0
Administrationshonorar	0	0	4.723	4.285
I alt	363.477	215.348	4.723	4.285

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

England	221.633	150.262	0	0
Frankrig	122.369	49.470	0	0
Polen	19.475	15.616	0	0
Danmark	0	0	4.723	4.285
I alt	363.477	215.348	4.723	4.285

2. Personaleomkostninger

Lønninger	63.426	43.713	0	0
Pensioner	1.214	970	0	0
Andre omkostninger til social sikring	11.420	5.808	0	0
Andre personaleomkostninger	3.652	2.015	0	0
I alt	79.712	52.506	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	270	284	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	1.278	874	170	170
Skatterådgivning	312	0	0	0
Andre ydelser	454	0	0	0
I alt	2.044	874	170	170

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-20.058	-48.712
---	---	---	---------	---------

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	0	750	0	750
I alt	0	750	0	750

6. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	896	281
Renteindtægter i øvrigt	998	3.278	37	128
Valutakursreguleringer	3.105	5.882	0	2.114
I alt	4.103	9.160	933	2.523

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK
7. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	53	7
Renteomkostninger i øvrigt	79.525	65.777	6.881	6.507
Valutakursreguleringer	7.571	2.132	3.758	0
Øvrige finansielle omkostninger	8.509	6.750	1	1
I alt	95.605	74.659	10.693	6.515

8. Forslag til resultatdisponering

Minoritetsinteresser	-2.252	-2.577	0	0
Overført resultat	-30.791	-54.953	-31.366	-55.434
I alt	-33.043	-57.530	-31.366	-55.434

9. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Erhvervede rettigheder
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	1.021
Kostpris pr. 31.12.22	1.021
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-902
Afskrivninger i året	-35
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-937
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	84

10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.22	870.634	119.131	53.566	187
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-24.207	23	-1.684	-3
Tilgang i året	6.029	493	5.472	441
Afgang i året	0	0	0	-184
Kostpris pr. 31.12.22	852.456	119.647	57.354	441
Opskrivninger pr. 01.01.22	168.488	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-9.936	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-3.413	0	0	0
Opskrivninger i året	68.979	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	224.118	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-64.324	0	-32.478	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	2.171	0	975	0
Afskrivninger i året	-18.016	0	-8.072	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-80.169	0	-39.575	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	25.854	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	6	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	-493	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	25.367	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	996.405	145.014	17.779	441

10. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Koncern:				
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22	793.232	0	0	0

11. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.22	136.380	0	0
Kostpris pr. 31.12.22	136.380	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-277.107	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	10.728	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-20.059	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	2.014	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	67.659	0	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	177.551	0	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	158.879	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	119.665	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	256.045	0	0

11. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Magny Le Hongre, Denmark ApS, København	100%
Zielona ApS, København	100%
ApS Kuusamo Keminmää, Finland, København	100%
ApS Kuopio Furniture, Finland, København	100%
Proark UK Hotels Holding ApS, København	95%
Proark Cardiff Invest ApS, København	100%
Komplementarselskabet Veenendaal ApS, København	90%
ApS Komplementarselskabet Proark Nottingham Sherwood Hotel, København	100%
ApS Komplementarselskabet Proark Birmingham West Hotel, København	100%
ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, London, København	100%
ApS Komplementarselskabet Mariestad Nyköping, Sverige, København	100%
K/S Proark Nottingham Sherwood Hotel, København	100%
K/S Proark Birmingham West Hotel, København	100%
K/S Veenendaal, København	90%
K/S Proark Telford Centre Hotel, København	100%
K/S Proark Bedford Centre Hotel, København	100%
K/S Proark Harlow Hotel, København	100%
ApS Komplementarselskabet Proark Bedford Centre Hotel, København	100%
ApS Komplementarselskabet Proark Harlow Hotel, København	100%
ApS Komplementarselskabet Proark Telford Centre Hotel, København	100%
Bedford Invest ApS, København	100%
Proark Hammersjön ApS, København	100%

12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.22	0	362	8.287
Tilgang i året	0	0	637
Afgang i året	0	-21	0
Kostpris pr. 31.12.22	0	341	8.924
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	341	8.924

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.22	189.448	0	3.234
Afgang i året	-1.843	0	-3.167
Kostpris pr. 31.12.22	187.605	0	67
Nedskrivninger pr. 01.01.22	-171.519	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-6.032	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.22	-177.551	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	10.054	0	67

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK

13. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	0	0	0	272
Andre periodeafgrænsningsposter	7.036	2.501	0	0
I alt	7.036	2.501	0	272

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK
14. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	-7.242	-4.677	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	308	12	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-2.252	-2.577	0	0
I alt	-9.186	-7.242	0	0

15. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.22	48.819	48.838	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	0	-19	0	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-15.262	0	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.22	33.557	48.819	0	0

16. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i t.DKK	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:		
Forpligtelser pr. 01.01.22	0	1.060
Hensat i året	0	934
Forpligtelser pr. 31.12.22	0	1.994
Modervirksomhed:		
Forpligtelser pr. 01.01.22	139.963	0
Hensat i året	18.916	0
Forpligtelser pr. 31.12.22	158.879	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK

16. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	0	158.879	139.963
Kortfristede forpligtelser	1.994	1.060	0	0
I alt	1.994	1.060	158.879	139.963

Andre hensættelsen omfatter hensættelser til pensionsordninger samt hensættelser i øvrigt.

17. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	231.202	0	288.977	300.195
Gæld til øvrige kreditinstitutter	390.585	0	441.736	468.703
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	27.497	30.343
Deposita	0	0	1.899	0
Anden gæld	0	0	452.390	397.965
I alt	621.787	0	1.212.499	1.197.206
Modervirksomhed:				
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	11.447	626
Anden gæld	0	0	208.609	202.463
I alt	0	0	220.056	203.089

18. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i t.DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	Grunde og bygninger	I alt
Koncern:				
Dagsværdi pr. 31.12.22	145.014	2.406	996.405	1.143.825
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-493	0	0	-493
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	2.486	65.566	68.052

18. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi med udgangspunkt i DCF-modellen. I DCF-modellen indgår en række skøn og forudsætninger i forbindelse med budgettering af de fremtidige pengestrømme samt ved fastsættelse af diskonteringsrenten, hvorfor disse er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at de foretagne skøn og forudsætninger der indgår i opgørelsen af dagsværdien er korrekt oplyst. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2022 ligger på 6,25%.

De på balancedagen indgået lejekontrakter indgår i den budgetterede lejeindtægter med den i lejekontrakten fastsatte leje. For ikke udlejede arealer er lejen fastsat ud fra fra vurderet markedisleje.

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.

Grunde og bygninger måles i dagsværdi baseret på DCF-modellen. I DCF-modellen indgår en række skøn og forudsætninger i forbindelse med budgettering af de fremtidige pengestrømme samt ved fastsættelse af diskonteringsrenten, hvorfor disse er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at de foretagne skøn og forudsætninger der indgår i opgørelsen af dagsværdien er korrekt oplyst.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2022 ligger i på 6-17 %.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på centrale dele af grunde og bygninger.

19. 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 2.406.

20. Eventualaktiver

Koncernen har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 19.596 som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan henføres til fremførte skattemæssige underskud, som ikke forventes anvendt indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsbegrænset.

Modervirksomhed:

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 3.839 som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan henføres til fremførte skattemæssige underskud, som ikke forventes anvendt indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

21. Eventualforpligtelser

Koncern:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Selskabet hæfter for den ikke indbetalte stamkapital. Den samlede resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 35.803 (35.803).

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor tilknyttede virksomhedes gæld til kreditinstitutter for t.DKK 16.769 (17.700).

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Selskabet hæfter for den ikkeindbetalte stamkapital. Den samlede resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 35.803 (35.803).

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. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Koncernen har udstedt ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 589.717. Restgælden udgør t.DKK 288.977.

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 551.700. Restgælden udgør t.DKK 390.585

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 69.336 har koncernen afgivet sikkerhed i koncernens underliggende tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 251.944.

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 69.336 har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 251.944

Til sikkerhed for kreditinstitutter i tilknyttede virksomheder har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 236.741

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 54.456 har selskabet afgivet sikkerhed i kapitallinteresser i tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 223.935.

23. Nærtstående parter

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

24. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	26.123	29.459
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	493	11.152
Finansielle indtægter	-4.103	-9.160
Nedskrivning af finansielle aktiver	513	775
Finansielle omkostninger	95.605	74.659
Skat af årets resultat	272	1.257
Øvrige reguleringer	-5.898	-5.359
I alt	113.005	102.783

25. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for store 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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, 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.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i 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 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, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af selvstændige udenlandske 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 under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode for så vidt angår kapitalandele, der måles efter indre værdis metode, og ellers under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. 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.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

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

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen 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.

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.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	5-10	0
Bygninger	30-50	0-50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

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

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger**

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For dattervirksomheder, der i modervirksomheden 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.

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 rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 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**Immaterielle anlægsaktiver***Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Øvrige materielle anlægsaktiver*

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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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.

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

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele 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 en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

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

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.

25. 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 nettosalgpris 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

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.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter i modervirksomhedens årsregnskab opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

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

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder, indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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

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

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

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.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.