

# PROARK PROPERTIES ApS

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

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.07.21

Dan Bjerregaard  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3 - 4
Koncernoversigt	5
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7 - 9
Ledelsesberetning	10 - 14
Resultatopgørelse	15
Balance	16 - 17
Egenkapitalopgørelse	18 - 19
Koncernens pengestrømsopgørelse	20
Noter	21 - 47

---

---

**Selskabet**

---

PROARK PROPERTIES ApS  
c/o I/S EjendomsInvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø  
Danmark  
Telefon: 33 15 74 74  
Telefax: 33 15 74 79  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 27 33 56 75  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Michael Kaa Andersen

---

**Bestyrelse**

---

Michael Brag  
Michael Kaa Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomheder**

---

Magny Le Hongre, Denmark ApS, København  
Zielona ApS, København  
A/S Kuusamo Keminmää, Finland, København  
A/S Kuopio Furniture, Finland, København  
Proark UK Hotels Holding ApS, København  
Proark Cardiff Invest ApS, København  
Komplementarselskabet Veenendaal ApS, København  
ApS Komplementarselskabet Proark Nottingham Sherwood Hotel, København  
ApS Komplementarselskabet Proark Birmingham West Hotel, København  
ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, London, København  
ApS Komplementarselskabet Mariestad Nyköping, Sverige, København  
K/S Proark Nottingham Sherwood Hotel, København  
K/S Proark Birmingham West Hotel, København  
K/S Veenendaal, København  
K/S Proark Telford Centre Hotel, København  
K/S Proark Bedford Centre Hotel, København  
K/S Proark Harlow Hotel, København  
ApS Komplementarselskabet Proark Bedford Centre Hotel, København  
ApS Komplementarselskabet Proark Harlow Hotel, København  
ApS Komplementarselskabet Proark Telford Centre Hotel, København  
Bedford Invest ApS, København  
Proark Hammersjön, København  
K/S Proark Cardiff North Hotel, København  
ApS Komplementarselskabet Proark Cardiff North Hotel, København  
Orionis Denmark ApS, København

---

**Associerede virksomheder**

---

ApS Komplementarselskabet Rochford, København  
ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, München, København  
K/S Milbertshofen, München, København  
K/S Rochford, UK, København

## Proark Properties ApS

### Tilknyttede virksomheder

Magny Le Hongre, Denmark ApS, 100%

Zielona ApS, 100%

A/S Kuusamo Keminmää, Finland, 100%

A/S Kuopio Furniture, Finland, 100%

Proark UK Hotels Holding ApS, 95%

Proark Cardiff Invest ApS, 100%

Komplementarselskabet Veenendaal ApS, 90%

ApS Komplementarselskabet Proark Nottingham Sherwood Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Proark Birmingham West Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, London, 100%

ApS Komplementarselskabet Mariestad Nyköping, Sverige, 100%

K/S Proark Nottingham Sherwood Hotel, 100%

K/S Proark Birmingham West Hotel, 100%

K/S Veenendaal, 100%

K/S Proark Telford Centre Hotel, 100%

K/S Proark Bedford Centre Hotel, 100%

K/S Proark Harlow Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Proark Bedford Centre Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Proark Harlow Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Proark Telford Centre Hotel, 100%

Bedford Invest ApS, 100%

Proark Hammersjön, 100%

K/S Proark Cardiff North Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Proark Cardiff North Hotel, 100%

Orionis Denmark ApS, 100%

### Associerede virksomheder

ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, M 20%

K/S Milbertshofen, München, 20%

ApS Komplementarselskabet Rochford, 1%

K/S Rochford, UK, 1%

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. juli 2021

**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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med COVID-19 pandemien.

**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 16. juli 2021

### 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	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	125.647	251.187	152.474	143.626	60.207
Bruttoresultat	56.298	97.380	74.431	66.966	87.239
Resultat af primær drift	-18.923	10.568	48.976	21.425	61.689
Finansielle poster i alt	139.632	-57.094	58.800	-24.913	-65.680
Årets resultat	119.641	-56.327	100.542	-2.790	-35.931
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.179.112	1.265.936	1.069.482	837.916	761.262
Indeks	155	166	140	110	100
Egenkapital	-78.179	-205.715	-241.120	-337.950	-365.869
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-76.328	24.634	-26.109	-18.766	-42.611
Investeringer	13.130	-107.603	-241.344	-10.546	-2.229
Finansiering	38.322	99.868	262.177	38.132	38.193
Årets pengestrømme	-24.876	16.899	-5.276	8.820	-6.647

**Nøgletal**

	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	0%	0%	0%	0%	0%
Bruttomargin	45%	39%	49%	47%	145%
Overskudsgrad	-15%	4%	32%	15%	102%
Bruttomargin før andre driftsindtægter	35%	40%	43%	71%	67%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	285	372	102	99	0

*Definitioner af nøgletal*

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

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på t.DKK 119.641 mod t.DKK -56.327 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på t.DKK -78.179.

Udviklingen i 2020 har været påvirket af Covid-19 hvor vores hoteller i England har været åbne hele perioden og opnåede efter omstændighederne et godt driftsresultat herved, hvorimod hotellet nær Disneyland i Paris var lukket 8 af årets måneder pga. Covid-19 nedlukning generelt i Paris området der medførte et meget begrænset forretningsunderlag for de franske aktiviteter.

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

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

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

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

#### *Dagsværdi af ejendomme*

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

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2020 ligger i niveauet (7,25% - 10,00%).

#### *COVID-19*

Danmark og resten af verden er påvirket af Covid-19 pandemien, som naturligt har påvirket indtægtsgrundlaget i ejendomsmarkedet, herunder har særligt retail- og hospitality-sektoren været ramt af de nationale restriktioner og nedlukninger. Pandemien vil fortsat have indvirkning på markedet på kort sigt, mens de nuværende forventninger er, at markedet på mellemlang og lang sigt normaliseres, hvilket er baseret på den nuværende udvikling i pandemien og forventningen om, at den globale udrulning af vacciner vil genskabe turismen mv. De nævnte usikkerheder om udviklinger i pandemien og dens indvirkning på verdensøkonomien kan få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

#### **Forventet udvikling**

Ledelsen forventer der 2021, at årets primære resultat vil være påvirket af Covid-19, dog i væsentligt mindre omfang end i 2020.

#### **Finansielle risici**

##### *Valutarisici*

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

##### *Finansierings- og likviditetsforhold*

Ledelsen har tæt og god dialog med koncernens finansieringskilder og vurderer ikke, at der er særlige risici forbundet med adgangen til finansiering og likviditet.

Koncernen er finansieret dels ved langfristede lån og dels ved kortfristede lån fra kreditinstitutter.

##### *Renterisici*

Rentestigninger har som udgangspunkt en væsentlig negativ effekt på årets resultat. Koncernen har i størst muligt 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.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Samfundsansvar

Proark Properties forretningsmodel er at drive virksomhed ved køb og/eller udlejning af erhvervsejendomme og anden beslægtet virksomhed samt drift af hoteller.

Proark Properties har ikke udarbejdet formaliserede og konkrete politikker for samfundsansvar, men ledelsen foretager løbende vurderinger af risici relateret hertil, særligt relateret til virksomhedens drift og fremadrettet udvikling. Ledelsen vurderer, med afsæt i virksomhedens stærke værdisæt og nærværende ledelse, at samfundsansvar er en naturlig og forankret del af den daglige ledelse i virksomheden. I det forgangne år har særligt arbejdsmiljø og medarbejderforhold samt miljø og klima været et fokusområde.

Arbejdsmiljø og medarbejderforhold er et stadigt fokusområde for ledelsen. Vi foretager løbende arbejdspladsvurderinger og sikkerhedsgrupper, således at vi, i dialog med medarbejderne, med rettidig omhu kan vurdere og optimere arbejdsmiljøet og medarbejderforhold.

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.

Virksomhedens aktiviteter omfatter primært Danmark, England og Frankrig hvor virksomhedens risici understøttes af lokale lovgivning i forhold til samfundsansvar. Dette reducerer samlet set virksomhedens eksponering for identificerede risici relateret til miljø, klima, menneskerettigheder, medarbejderforhold og anti-korruption.

### Kønsmæssig sammensætning af ledelsen

#### *Måltal for det øverste ledelsesorgan*

Øverste ledelsesorgan består af 2 mænd, hvorfor koncernen jf. Erhvervsstyrelsens vejledning har opnået ligelig fordeling.

#### *Politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveauer*

Selskabet har færre end 50 medarbejdere, hvorfor man ikke har pligt til at opstille og redegøre for en politik for øvrige ledelseslag.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020 t.DKK	2019 t.DKK	2020 t.DKK	2019 t.DKK	
3	<b>Nettoomsætning</b>	<b>125.647</b>	<b>251.187</b>	<b>4.383</b>	<b>5.961</b>
	Andre driftsindtægter	17.716	10.091	0	44.444
	Vareforbrug	-6.583	-69.105	0	0
	Ejendomsomkostninger	-33.897	-32.946	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-46.585	-61.847	-6.568	-8.276
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>56.298</b>	<b>97.380</b>	<b>-2.185</b>	<b>42.129</b>
4	Personaleomkostninger	-49.974	-66.768	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>6.324</b>	<b>30.612</b>	<b>-2.185</b>	<b>42.129</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-18.043	-18.934	0	0
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-7.204	0	0	-93
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-18.923</b>	<b>11.678</b>	<b>-2.185</b>	<b>42.036</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.110	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-18.923</b>	<b>10.568</b>	<b>-2.185</b>	<b>42.036</b>
	Andre driftsomkostninger	-1.227	-1.472	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-20.150</b>	<b>9.096</b>	<b>-2.185</b>	<b>42.036</b>
6	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-78.904	-114.282
7	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-319	-78	-319	-78
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-2.162	0	0	0
8	Andre finansielle indtægter	222.895	31.685	204.072	24.617
	Nedskrivning af finansielle aktiver	513	-17.087	0	0
9	Andre finansielle omkostninger	-81.295	-71.614	-11.824	-8.443
	<b>Resultat før skat</b>	<b>119.482</b>	<b>-47.998</b>	<b>110.840</b>	<b>-56.150</b>
	Skat af årets resultat	159	-8.329	0	-535
	<b>Årets resultat</b>	<b>119.641</b>	<b>-56.327</b>	<b>110.840</b>	<b>-56.685</b>
10	Resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK
Note					
	Erhvervede rettigheder	143	223	0	0
11	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>143</b>	<b>223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Grunde og bygninger	920.404	969.671	0	0
	Investeringsejendomme	156.226	156.864	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.504	36.196	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	106	0	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	214	0	0
12	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.106.240</b>	<b>1.162.945</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
14	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	118.131	126.768
15	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	49.410	73.727
14	Kapitalandele i associerede virksomheder	79	561	79	561
14	Andre værdipapirer og kapitalandele	383	0	0	0
15	Deposita	337	582	0	0
15	Andre tilgodehavender	27.747	26.998	3.185	13.215
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.546</b>	<b>28.141</b>	<b>170.805</b>	<b>214.271</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.134.929</b>	<b>1.191.309</b>	<b>170.805</b>	<b>214.271</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	649	1.641	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>649</b>	<b>1.641</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.649	8.465	0	0
	Udskudt skatteaktiv	3.230	0	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	12	0	11	0
	Andre tilgodehavender	7.670	13.396	1.357	215
16	Periodeafgrænsningsposter	1.766	2.040	685	437
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>19.327</b>	<b>23.901</b>	<b>2.053</b>	<b>652</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>24.207</b>	<b>49.083</b>	<b>10.339</b>	<b>4</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>44.183</b>	<b>74.625</b>	<b>12.392</b>	<b>656</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.179.112</b>	<b>1.265.934</b>	<b>183.197</b>	<b>214.927</b>



		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
	Selskabskapital	125	125	125	125
	Reserve for opskrivninger	108.222	115.451	0	0
	Reserve for valutakursreguleringer	1.403	0	-7.814	0
	Reserve for sikringstransaktioner	-240	0	-240	0
	Overført resultat	-183.012	-317.237	-131.256	-261.947
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>-73.502</b>	<b>-201.661</b>	<b>-139.185</b>	<b>-261.822</b>
17	Minoritetsinteresser	-4.677	-4.054	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-78.179</b>	<b>-205.715</b>	<b>-139.185</b>	<b>-261.822</b>
	Hensættelser til udskudt skat	48.838	60.208	0	0
19	Andre hensatte forpligtelser	1.502	902	130.176	106.378
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>50.340</b>	<b>61.110</b>	<b>130.176</b>	<b>106.378</b>
20	Gæld til realkreditinstitutter	301.101	297.760	0	0
20	Gæld til øvrige kreditinstitutter	416.932	415.415	0	0
20	Modtagne forudbetalinger fra kunder	29.472	32.670	0	0
20	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	471	1.863
20	Deposita	77	1.336	0	0
20	Anden gæld	374.413	544.582	191.083	364.805
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.121.995</b>	<b>1.291.763</b>	<b>191.554</b>	<b>366.668</b>
20	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10.306	13.033	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.022	75.204	652	1.280
	Gæld til associerede virksomheder	0	2.378	0	2.378
	Selskabsskat	317	752	0	45
	Anden gæld	13.108	25.263	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	2.203	2.146	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>84.956</b>	<b>118.776</b>	<b>652</b>	<b>3.703</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.206.951</b>	<b>1.410.539</b>	<b>192.206</b>	<b>370.371</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.179.112</b>	<b>1.265.934</b>	<b>183.197</b>	<b>214.927</b>

- 13 Oplysninger om dagsværdi  
 21 Afledte finansielle instrumenter  
 22 Eventualforpligtelser  
 23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 24 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 01.01.19 - 31.12.19								
Saldo pr. 01.01.19	125	29.540	0	0	-269.183	-239.518	-1.602	-241.120
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	0	-1.175	-1.175	-15	-1.190
Opskrivninger i året	0	93.157	0	0	0	93.157	0	93.157
Afskrivninger i året	0	-577	0	0	577	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	49	49	0	49
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	6.385	6.385	0	6.385
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-6.669	0	0	0	-6.669	0	-6.669
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	-53.890	-53.890	-2.437	-56.327
Saldo pr. 31.12.19	125	115.451	0	0	-317.237	-201.661	-4.054	-205.715
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20								
Saldo pr. 01.01.20	125	115.451	0	0	-317.237	-201.661	-4.054	-205.715
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	1.403	0	0	1.403	0	1.403
Opskrivninger i året	0	5.997	0	0	0	5.997	0	5.997
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-240	0	-240	0	-240
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-13.226	0	0	14.172	946	0	946
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	-211	-211	0	-211
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	120.264	120.264	-623	119.641
Saldo pr. 31.12.20	125	108.222	1.403	-240	-183.012	-73.502	-4.677	-78.179

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital til-	Egenkapital til-	Egenkapital til-	
						hørende modervirksom- hedens kapitalejere	hørende modervirksom- hedens kapitalejere	hørende modervirksom- hedens kapitalejere	
Modervirksomhed:									
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19									
Saldo pr. 01.01.19	125	0	0	0	-300.014	-299.889	0	-299.889	
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	0	2.680	2.680	0	2.680	
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	49	49	0	49	
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	92.023	92.023	0	92.023	
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	-56.685	-56.685	0	-56.685	
Saldo pr. 31.12.19	125	0	0	0	-261.947	-261.822	0	-261.822	
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20									
Saldo pr. 01.01.20	125	0	0	0	-261.947	-261.822	0	-261.822	
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-7.814	0	0	-7.814	0	-7.814	
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-240	0	-240	0	-240	
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	19.851	19.851	0	19.851	
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	110.840	110.840	0	110.840	
Saldo pr. 31.12.20	125	0	-7.814	-240	-131.256	-139.185	0	-139.185	

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2020 t.DKK	2019 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>119.641</b>	<b>-56.327</b>
25 Reguleringer	-107.280	79.773
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	992	-602
Tilgodehavender	7.816	3.314
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-16.182	54.706
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-12.098	-15.467
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>-7.111</b>	<b>65.397</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	12.078	31.685
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-81.295	-71.614
Betalt selskabsskat	0	-834
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>-76.328</b>	<b>24.634</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-3	-170
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.259	-290.645
Køb af finansielle anlægsaktiver	-383	-1
Modtaget udbytte	0	200
Udlån	15.775	183.013
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>13.130</b>	<b>-107.603</b>
Optagelse af gæld til real- og øvrige kreditinstitutter	2.131	62.981
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	36.191	36.887
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>38.322</b>	<b>99.868</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-24.876</b>	<b>16.899</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	49.083	32.184
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>24.207</b>	<b>49.083</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	24.207	49.083
<b>I alt</b>	<b>24.207</b>	<b>49.083</b>

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det kan få væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Danmark og resten af verden er påvirket af Covid-19 pandemien, som naturligt har påvirket indtægtsgrundlaget i ejendomsmarkedet, herunder har særligt retail- og hospitality-sektoren været ramt af de nationale restriktioner og nedlukninger. Pandemien vil fortsat have indvirkning på markedet på kort sigt, mens de nuværende forventninger er, at markedet på mellemlang og lang sigt normaliseres, hvilket er baseret på den nuværende udvikling i pandemien og forventningen om, at den globale udrulning af vacciner vil genskabe turismen mv. De nævnte usikkerheder om udviklinger i pandemien og dens indvirkning på verdensøkonomien kan få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

## 2. Særlige poster

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

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2020 t.DKK	2019 t.DKK	2020 t.DKK	2019 t.DKK
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-7.086	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	4.998	0	4.998
Kursgevinster, gældsforpligtelser	Finansielle indtægter	210.818	0	200.124	0
I alt		210.818	-2.088	200.124	4.998

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 t.DKK	2019 t.DKK	2020 t.DKK	2019 t.DKK

### 3. 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	110.913	214.516	0	0
Erhvervsleje	14.734	17.951	0	0
Administrationshonorar	0	0	4.383	5.961
I alt	125.647	232.467	4.383	5.961

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

England	71.856	94.088	4.383	5.961
Frankrig	39.057	120.428	0	0
Polen	14.734	17.951	0	0
I alt	125.647	232.467	4.383	5.961

### 4. Personaleomkostninger

Lønninger	42.095	52.315	0	0
Pensioner	1.508	1.801	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.411	8.027	0	0
Andre personaleomkostninger	1.960	4.625	0	0
I alt	49.974	66.768	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	285	372	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 t.DKK	2019 t.DKK	2020 t.DKK	2019 t.DKK

#### 5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	1.058	1.245	170	160
I alt	1.058	1.245	170	160

#### 6. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-78.738	-121.043
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	0	1.763
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	0	4.998
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	-166	0
I alt	0	0	-78.904	-114.282

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

Resultatandele fra associerede virksomheder	-319	-78	-319	-78
I alt	-319	-78	-319	-78

#### 8. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	125	86
Renteindtægter i øvrigt	626	7.789	150	1.431
Valutakursreguleringer	8.860	5.356	1.269	4.548
Øvrige finansielle indtægter	213.409	18.540	202.528	18.552
I alt	222.895	31.685	204.072	24.617

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 t.DKK	2019 t.DKK	2020 t.DKK	2019 t.DKK
<b>9. Finansielle omkostninger</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	5	18
Renteomkostninger i øvrigt	60.281	68.060	5.323	8.175
Valutakursreguleringer	14.233	3.554	6.495	235
Øvrige finansielle omkostninger	6.781	0	1	15
I alt	81.295	71.614	11.824	8.443

**10. Resultatdisponering**

Minoritetsinteresser	-623	-2.437	0	0
Overført resultat	120.264	-53.890	110.840	-56.685
I alt	119.641	-56.327	110.840	-56.685

**11. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i t.DKK	Erhvervede rettigheder
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.20	1.130
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-6
Tilgang i året	3
Kostpris pr. 31.12.20	1.127
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-907
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	4
Afskrivninger i året	-81
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-984
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	143



## 12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Koncern:					
Kostpris pr. 01.01.20	858.332	119.362	51.185	206	214
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-24.009	-486	-2.050	0	0
Tilgang i året	417	0	2.156	0	0
Afgang i året	0	0	0	-100	-214
Kostpris pr. 31.12.20	834.740	118.876	51.291	106	0
Opskrivninger pr. 01.01.20	138.572	0	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-8.995	0	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-784	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	128.793	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-27.233	0	-14.989	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	386	0	272	0	0
Afskrivninger i året	-16.282	0	-7.070	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-43.129	0	-21.787	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	0	37.502	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-152	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	0	37.350	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	920.404	156.226	29.504	106	0
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.20	791.611	0	0	0	0

**13. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i t.DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finansiel- le instrumenter	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.20	156.226	-586	155.640
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	-638	-240	-878

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2020 ligger i på 7,25%.

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 markedsleje.

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 været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på centrale dele investeringsejendommene.

Grunde og bygninger fastsættelse til dagsværdien som investeringsejendommene. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 7,25% - 10,00%.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på centrale dele af investeringsejendommene.

**14. Værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Tilgang i året	0	0	383
Kostpris pr. 31.12.20	0	0	383
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.20	0	561	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-318	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-446	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	-203	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	282	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	282	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	79	383
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.20	-21.314	0	0
Tilgang i året	50	0	0
Afgang i året	-250	0	0
Kostpris pr. 31.12.20	-21.514	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.20	-41.443	561	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	3.741	0	0
Opskrivninger i året	8.283	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-78.905	-318	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-446	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-240	0	0
Regnskabsmæssig værdi før overførsler pr. 31.12.20	-108.564	-203	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	118.315	0	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	129.894	282	0
Overførsler pr. 31.12.20	248.209	282	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	118.131	79	0

**14. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Magny Le Hongre, Denmark ApS, København	100%
Zielona ApS, København	100%
A/S Kuusamo Keminmää, Finland, København	100%
A/S 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	100%
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, København	100%
K/S Proark Cardiff North Hotel, København	100%
ApS Komplementarselskabet Proark Cardiff North Hotel, København	100%
Orionis Denmark ApS, København	100%

**14. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
ApS Komplementarselskabet Rochford, København	1%
ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, München, København	20%
K/S Milbertshofen, München, København	20%
K/S Rochford, UK, København	1%

**15. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i t.DKK	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehaver hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodehavender
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.20	0	1.850	582	43.805
Tilgang i året	0	0	0	0
Afgang i året	0	-1.850	-245	-16.058
Kostpris pr. 31.12.20	0	0	337	27.747
Nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-1.850	0	-16.807
Nedskrivninger i året	0	0	0	16.807
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	1.850	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.20	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	0	337	27.747

**15. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt** - fortsat -

Beløb i t.DKK	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehaver hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodehavender
Modervirksomhed:				
Kostpris pr. 01.01.20	73.111	1.850	0	13.215
Afgang i året	-23.701	-1.850	0	-10.030
Kostpris pr. 31.12.20	49.410	0	0	3.185
Nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-1.850	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	1.850	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.20	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	49.410	0	0	3.185

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK

**16. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte forsikringer	0	0	228	0
Andre periodeafgrænsningsposter	1.766	2.040	457	437
I alt	1.766	2.040	685	437

**17. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser primo	-4.054	-1.602	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-15	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-623	-2.437	0	0
I alt	-4.677	-4.054	0	0

**18. Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser**

Hensættelsen til pensionsforpligtelser og andre hensættelser.mv. omfatter pensionsordninger samt hensættelser i øvrigt.

**19. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i DKK	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder	Hensættelse ved- rørende associe- rede virksom- heder	Andre hensatte forpligtelser	
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.20	0	0	904	
Hensat i året	0	282	316	
Forpligtelser pr. 31.12.20	0	282	1.220	
Modervirksomhed:				
Forpligtelser pr. 01.01.20	106.378	0	0	
Anvendt i året	-10.733	0	0	
Hensat i året	34.249	282	0	
Forpligtelser pr. 31.12.20	129.894	282	0	
	31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	0	129.894	106.378
Kortfristede forpligtelser	1.502	904	0	0
I alt	1.502	904	129.894	106.378

**20. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	5.013	0	301.101	305.453
Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.293	0	416.932	420.755
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	29.472	32.670
Deposita	0	0	77	1.336
Anden gæld	0	0	374.413	544.582
I alt	10.306	0	1.121.995	1.304.796

Modervirksomhed:

Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	471	1.863
Anden gæld	0	0	191.083	364.805
I alt	0	0	191.554	366.668

**21. 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 -586 (-885).

**22. 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 50.002 (48.325).

*Andre eventualforpligtelser*

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



**22. Eventualforpligtelser** - fortsat -

Modervirksomhed:

*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor tilknyttede virksomhedes gæld til kreditinstitutter for t.DKK 16.476 (17.667).

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Selskabet hæfter for den ikke-indbetalte stamkapital. Den samlede resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 50.002 (48.325).

*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.

**23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

Koncernen har udstedt ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 591.424 (616.721). Restgælden udgør t.DKK 306.114 (317.979).

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 485.206. Restgælden udgør t.DKK 384.245.

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 67.994 har koncernen afgivet sikkerhed i kapitalandele i associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 79.

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 67.994 har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 151.659.

Til sikkerhed for kreditinstitutter i tilknyttede virksomheder har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 109.345.

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 64.327 har selskabet afgivet sikkerhed i kapitallinteresser i tilgodehavender i tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 92.640.

**24. Nærtstående parter**

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

	Koncern	
	2020 t.DKK	2019 t.DKK
<b>25. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	25.247	18.934
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.110
Finansielle indtægter	-222.895	-31.685
Nedskrivning af finansielle aktiver	-513	17.087
Finansielle omkostninger	81.295	71.614
Skat af årets resultat	-159	8.329
Øvrige reguleringer	9.745	-5.616
I alt	-107.280	79.773

## 26. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Modervirksomhedens anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Regnskabspraksis for koncernen er ændret og der henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

#### *Reserve for valutakursreguleringer*

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder skal fremover indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer frem for under overført resultat. Reserven er ikke bundet. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes. I overensstemmelse med § 6, stk. 2 i lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018 foretages indregning i reserven med fremadrettet virkning for valutakursreguleringer, der indregnes første gang i balancen fra og med 01.01.20. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

#### *Reserve for sikringstransaktioner*

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), skal fremover indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner frem for under overført resultat. Reserven er ikke bundet. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og opløses, når den sikrede transaktion finder sted, eller den ikke længere forventes at finde sted. I overensstemmelse med § 6, stk. 2 i lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018 foretages indregning i reserven med fremadrettet virkning for gevinster og tab, der indregnes første gang i balancen fra og med 01.01.20. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Sammenligningstal for 2019 er tilpasset den nye regnskabspraksis i resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter i det omfang, der ikke er anvendt overgangsbestemmelser vedrørende implementering af lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

De samlede praksisændringer har en positiv/negativ påvirkning på resultatet før skat for 2020 med t.DKK 0. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 0, hvorefter årets resultat efter skat forøges/reduceres med t.DKK 0. Pr. 31.12.20 forøges/reduceres egenkapitalen med t.DKK 0, og balancesummen forøges/reduceres med t.DKK 0.

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.

**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.

**26. 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 allokere til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

**VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER**

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

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

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

Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelsestidspunktet.

Ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes i koncernregnskabet under immaterielle anlægsaktiver og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksomheder. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 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 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.

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

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

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

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

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

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.

**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.

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

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi t.DKK
Bygninger	30/50	0/50	66.309
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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



**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

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

**Andre finansielle poster**

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

**Skat af årets resultat**

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

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.

**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 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 ikke 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.

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

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

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

**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.

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenlutninger".

*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.

**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

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

**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

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 opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

**Hensatte forpligtelser**

Pensionsforpligtelser måles i balancen på baggrund af aktuarmæssige beregninger i det omfang, forpligtelserne ikke er forsikringsmæssigt afdækket (ydelsesbaserede pensionsordninger). Aktuarmæssige gevinster og tab på ydelsesbaserede pensionsordninger indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Aktuelle og udskudte skatter**

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

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

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

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

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

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

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