

Proark Properties ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. / CVR no. 27 33 56 75

Årsrapport for 2023 Annual report for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.06.24

Bo Sattrup
Dirigent

This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any disputes or misunderstandings regarding the interpretation of this document, the Danish version of the document shall prevail.

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Koncernoplysninger m.v. Group information etc.	3 - 4
Koncernoversigt Group chart	5
Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board on the annual report	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	7 - 12
Ledelsesberetning Management's review	13 - 28
Resultatopgørelse Income statement	29 - 30
Balance Balance sheet	31 - 34
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	35 - 38
Koncernens pengestrømsopgørelse Consolidated cash flow statement	39 - 40
Noter Notes	41 - 79

Selskabet

The company

Proark Properties ApS
c/o Proark Asset Management I/S
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Danmark
Telefon / Tel.: 33 15 74 74
Hjemsted / Registered office: København
CVR-nr. / CVR no.: 27 33 56 75
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Direktion

Executive Board

Michael Kaa Andersen

Revision

Auditors

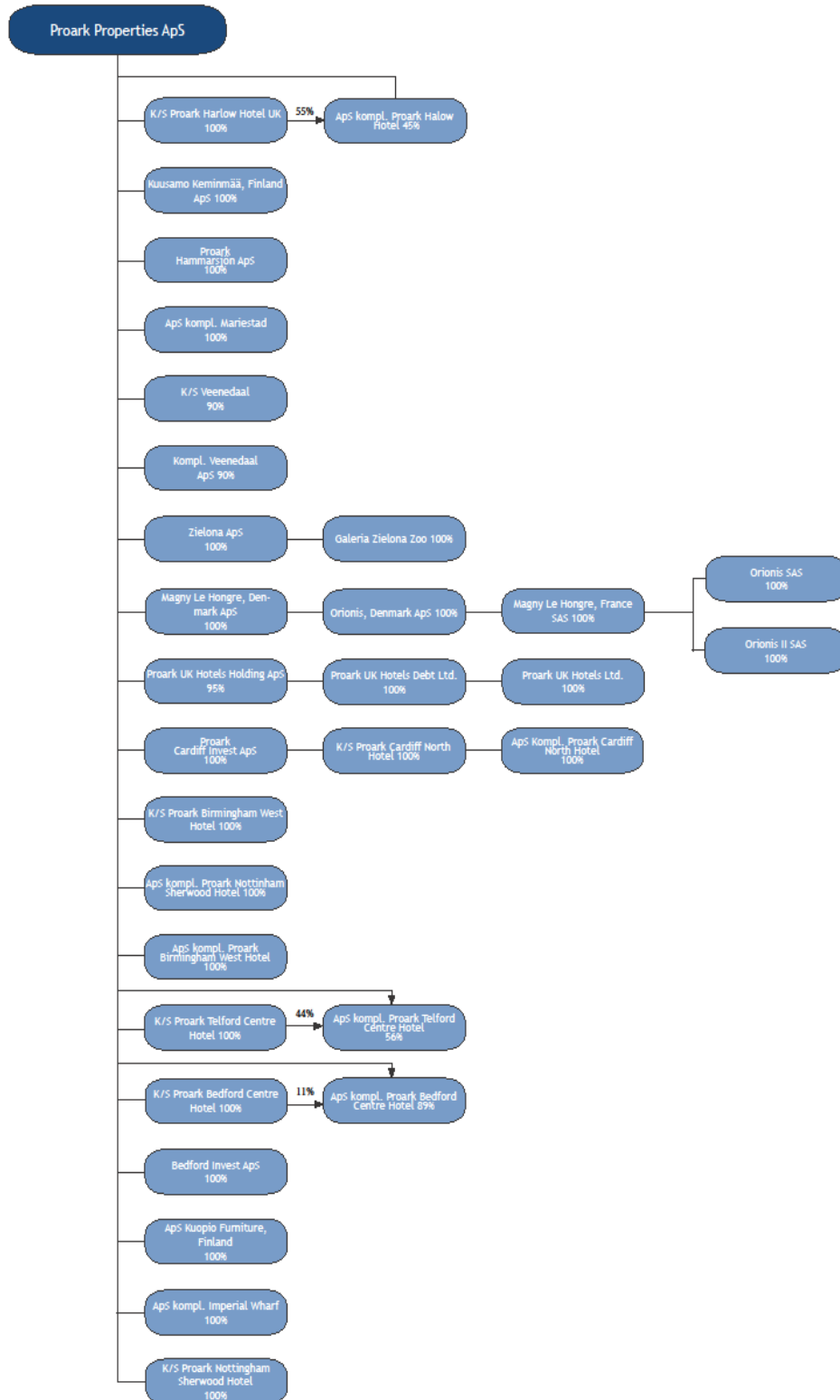
Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Subsidiaries

Magny Le Hongre, Denmark ApS, København
Zielona ApS, København
ApS Kuusamo Keminmää, Finland, København
ApS 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 ApS, København



Ledelsespåtegning **Statement by the Executive Board on the annual report**

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Proark Properties ApS.

I have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.23 - 31.12.23 for Proark Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

In my opinion, the consolidated financial statements and financial statements give a true and fair view of the group's and the parent's assets, liabilities and financial position as at 31.12.23 and of the results of the group's and parent's activities and of the group's cash flows for the financial year 01.01.23 - 31.12.23.

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

I believe that the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

København Ø, den 29. juni 2024
Copenhagen, June 29, 2024

Direktionen **Executive Board**

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Proark Properties ApS

To the capital owners of Proark Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Proark Properties ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige

Opinion

We have audited the consolidated financial statements and financial statements of Proark Properties ApS for the financial year 01.01.23 - 31.12.23, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including significant accounting policies for the group as well as for the parent company as well as the consolidated cash flow statement. The consolidated financial statements and financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the consolidated financial statements and financial statements give a true and fair view of the group's and the company's financial position at 31.12.23 and of the results of the group's and the company's operations and consolidated cash flows for the financial year 01.01.23 - 31.12.23 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and financial statements" section of our report. We are independent of the group and the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.

ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 og 2 i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med afvikling/refinansiering af selskabets gæld til kreditinstitutter, samt finansiering af selskabets drift for 2024. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Emphasis of matter

We draw attention to notes 1 and 2 in the annual accounts, which describe the uncertainty associated with the settlement/refinancing of the company's debt to credit institutions, as well as the financing of the company's operations for 2024. We agree with the management in the description of the uncertainty. Our conclusion is therefore not modified regarding this matter..

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.

Management's responsibilities for the consolidated financial statements and financial statements

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements and financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

In preparing the consolidated financial statements and financial statements, management is responsible for assessing the group's and the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements and financial statements unless management either intends

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

to liquidate the group and the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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 regnskabsbrugere 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 oprettholder 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

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements and financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements and financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejl-information 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.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the group's and the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements and financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the group's and the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements and financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the group and the company to cease to continue as a going concern.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

- 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.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the consolidated financial statements and financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements and financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

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

Statement on the management's review

Management is responsible for the management's review.

Our opinion on the consolidated financial statements and financial statements does not cover the management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements and financial statements, it is our responsibility to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the consolidated financial statements or pa-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 29. juni 2024
Soeborg, Copenhagen, June 29, 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
State Authorized Public Accountant
MNE-nr. / MNE-no. mne29417

rent company financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the management's review is in accordance with the consolidated financial statements and financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of the management's review.

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL
GROUPS FINANCIAL HIGHLIGHTS**Hovedtal**
Key figures

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Resultat</i> Profit/loss					
Nettoomsætning Revenue	365.356	363.477	215.348	125.647	251.187
Bruttoresultat Gross result	157.650	169.661	103.380	56.298	97.380
Resultat af primær drift Operating profit/loss	43.065	59.244	9.251	-20.150	10.568
Finansielle poster i alt Total net financials	-79.857	-92.015	-65.524	139.632	-57.094
Årets resultat Loss for the year	-39.195	-33.043	-57.530	119.641	-56.327
<i>Balance</i> Balance					
Samlede aktiver Total assets	1.251.164	1.291.315	1.230.270	1.179.112	1.265.936
Investeringer i materielle anlægsaktiver Investments in property, plant and equipment	19.298	11.994	4.712	2.573	291.020
Egenkapital Equity	-91.032	-59.098	-101.702	-78.179	-205.715
<i>Pengestrømme</i> Cashflow					
Nettopengestrømme fra: Net cash flow:					
Driften Operating activities	-59.921	21.215	3.915	-76.328	24.634
Investeringer Investing activities	-19.623	-12.867	15.522	13.130	-107.603
Finansiering Financing activities	28.736	26.115	9.917	38.322	99.868
Årets pengestrømme Cash flows for the year	-50.808	34.463	29.354	-24.876	16.899

Nøgletal

Ratios

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Rentabilitet</i>					
<i>Profitability</i>					
Bruttomargin Gross margin	43%	47%	48%	45%	39%
Overskudsgrad Profit margin	12%	38%	4%	-15%	4%

Øvrige

Others

Antal medarbejdere (gns.) Number of employees (average)	280	270	284	285	372
--	-----	-----	-----	-----	-----

Definitioner af nøgletal

Ratios definitions

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	Return on equity:	$\frac{\text{Profit/loss for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Gross margin:	$\frac{\text{Gross result} \times 100}{\text{Revenue}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Profit margin:	$\frac{\text{Operating profit/loss} \times 100}{\text{Revenue}}$

Væsentligste aktiviteter

Proark Properties koncernens aktiviteter består i at drive virksomhed ved køb og/eller udlejning af erhvervsejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed. Koncernen ejer og drifter 6 hoteller i England, 1 hotel i Frankrig samt et indkøbscenter i Polen. Forretningsmodellen fokuserer på at levere høj kvalitet og service til kunderne samtidig med, at der fokuseres på at integrere bæredygtighed og socialt ansvar i alle aspekter af aktiviteterne.

Moderselskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. En væsentlig del af den indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendommen i underliggende selskab.

Ejendomme måles i årsrapporten til 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 diskonteringsrente. Disse skøn og forudsætninger er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at de foretagne skøn og

Primary activities

The Proark Properties group's activities consist of running a business by purchasing and/or renting commercial properties as well as all business which, at the discretion of the board, is related to this. The group owns and operates 6 hotels in England, 1 hotel in France and a shopping center in Poland. The business model focuses on delivering high quality and service to customers while focusing on integrating sustainability and social responsibility in all aspects of the activities.

The parent company's activities consist of holding capital shares.

Uncertainty concerning recognition and measurement

In the financial statements for the financial year 01.01.23 - 31.12.23, it is important to note the following uncertainty with regard to recognition and measurement, as it has had a significant influence on the assets and liabilities recognised in the financial statements:

Equity investments in group enterprises are recognized in the balance sheet at the proportionate share of the companies' accounting net worth. A significant part of the recognized intrinsic value relates to the value of the investment property in the underlying company.

Properties are measured in the annual report at fair value based on the discounted cash flow (DCF) model. The DCF model involves various estimates and assumptions related to projecting future cash flows and determining the discount rate. These estimates and assumptions are subject to uncertainty. The Management believes that the estimates and assumptions

forudsætninger, der indgår i opgørelsen af dagsværdien, er korrekt oplyst. Se også note 20.

used in calculating fair value are appropriately disclosed. . See also note 20.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på t.DKK -39.195 mod t.DKK -33.043 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på t.DKK -91.032.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.01.23 - 31.12.23 shows a profit/loss of DKK -39,195k against DKK -33,043k for the period 01.01.22 - 31.12.22. The balance sheet shows equity of DKK -91,032k.

Koncernen er i al væsentlighed aktiv indenfor hoteldrift i England og Frankrig samt centerdrift i Polen. Alle tre lande har fortsat oplevet generelt høj inflation i størrelsesordenen 5-10% i 2023, hvilket i samspil med den vedvarende konflikt i Ukraine og det generelt høje renteniveau har påvirket driften i 2023.

The group is mainly active in hotel operations in England and France as well as center operations in Poland. All three countries have continued to experience generally high inflation in the order of 5-10% in 2023, which, in combination with the ongoing conflict in Ukraine and the generally high level of interest rates, has affected operations in 2023.

På trods af de nævnte udfordringer er den grundlæggende drift forløbet bedre i Frankrig og Polen i 2023 sammenlignet med 2022 og som forventet for 2023. England har derimod oplevet en delvist konjunkturbetinget tilbagegang i driften i 2023 sammenlignet med 2022 og det er udviklingen i England, der i al væsentlighed er årsagen til tilbagegangen i resultat før finansielle poster. Koncernens omsætning er samlet set steget i forhold til 2023, hvilket er tilfredsstillende på trods af et fald i England.

Despite the challenges mentioned, basic operations have progressed better in France and Poland in 2023 compared to 2022 and as expected for 2023. England, on the other hand, has experienced a partially cyclical decline in operations in 2023 compared to 2022 and it is the development in England that in all materiality, the reason for the decline is in profit before financial items. Overall, the group's revenue has increased compared to 2023, which is satisfactory despite a decrease in England.

Koncernens hoteller er domicilejendomme hvorved regnskabsmæssige afskrivninger føres over resultatopgørelsen mens værdireguleringer føres direkte på egenkapitalen. Hotellernes værdiansættelse er uændret i forhold til 2022.

The group's hotels are domicile properties whereby accounting depreciation is entered on the income statement, while value adjustments are entered directly on the equity. The hotels' valuation is unchanged compared to 2022.

Driften har i 2023 genereret positiv likviditet efter finansieringsudgifter til eksterne finansieringsinstitutter. Renteudgifter i niveauet m.DKK 35 er med koncerntilknyttede enheder hvor der er indgået aftaler om at betaling kan udskydes. Finansielle poster er samlet set lavere i 2023 end i 2022, hvilket primært skyldes valutakursregulering og lavere amortisering af aktiverede låneomkostninger.

Forventning til 2023 var oprindeligt et positivt resultat af primær drift i niveauet m.DKK 50-60 og et resultat før skat i niveauet m.DKK -20 - -30 efter hensyntagen til koncernterne lån med forbehold for udvikling i de globale kriser herunder også konflikten i Ukraine. Resultat af primær drift og resultat før skat blev realiseret med henholdsvis m.DKK 43,1 og m.DKK -36,8 og begge dermed lavere end forventet, hvilket i al væsentlighed skal ses som konsekvens af udviklingen i England.

Forventet udvikling

OL i Paris forventes at bidrage positivt til hoteldriften i Frankrig med fremgang til følge i forhold til 2023. Markedet i England er imidlertid fortsat udfordret og på trods af, at der gøres en stor indsats for at forbedre de engelske resultater, er der risiko for at det samlede resultat af primær drift for hotellerne i Frankrig og England ikke når op på 2023 niveauet. Ledelsen forventer på den baggrund et positivt resultat af primær drift i niveauet m.DKK 40 - 60 og et resultat før skat i niveauet m.DKK -20 - -40 for det kommende år efter hensyntagen til koncernterne lån.

Denne forventning kan naturligvis ændre sig,

In 2023, operations have generated positive cash flow after financing expenses to external financial institutions. Interest expenses at the level of DKK 35 are with group-affiliated entities where agreements have been entered into that payment can be deferred. Financial items are overall lower in 2023 than in 2022, which is primarily due to exchange rate adjustment and lower amortization of capitalized borrowing costs.

The expectation for 2023 was initially a positive operating result at the level of m.DKK 50-60 and a result before tax at the level of m.DKK -20 - -30 after taking into account intra-group loans subject to developments in the global crises, including the conflict in Ukraine. Profit from primary operations and profit before tax were realized with m.DKK 43.1 and m.DKK -36.8, respectively, and both thus lower than expected, which must be seen mainly as a consequence of the development in England.

Outlook

The Olympics in Paris are expected to make a positive contribution to hotel operations in France, resulting in progress compared to 2023. However, the market in England remains challenged and, despite a great deal of effort being made to improve the English results, there is a risk that the total operating profit for the hotels in France and England does not reach the 2023 level. Against this background, the management expects a positive result from primary operations at the level of m.DKK 40 - 60 and a result before tax at the level of m.DKK -20 - -40 for the coming year after taking into account intra-group loans.

This expectation may of course change if

hvis nuværende globale kriser udvikler sig, herunder hvis konflikten i Ukraine fortsat 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.

current global crises develop, including if the conflict in Ukraine continues to drag on. These uncertainties will continue to impact the market in the short term, while current expectations are for the market to normalize in the medium to long term. The aforementioned uncertainties may have an impact on the recognition and measurement of the assets recognized in the annual accounts.

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.

Financial risks

Foreign currency risks

The Group's assets and liabilities are predominantly hedged through loans denominated in the same currency as the asset. The Group's activities and assets, with the exception of the in Poland, are located in countries that use DKK, EUR, or GBP.

Finansierings- og likviditetsforhold

Langsigtede lån i koncernens ejendomme i England og Frankrig for DKK 614,7 mio. skal refinansieres i 2. halvår 2024, hvorfor lånene er indregnet som kortfristede gældsforpligtelser. Endelig refinansiering af underkoncernens ejendom forventes at være afklaret i 2 halvår 2024. Der foreligger underskrevne term sheets fra koncerneksterne kreditinstitutter, men idet der endnu ikke er indgået endelig aftale, er der usikkerhed omkring endelige vilkår samt den tidsmæssige gennemførelse af refinansieringen. Koncernen forventer at nuværende kreditinstitutter vil opretholde finansiering indtil refinansiering er gennemført.

Funding and liquidity conditions

Long-term loans for the Group's properties in England and France, DKK 614.7 million, must be refinanced in the second half of 2024. Therefore, these loans are classified as short-term liabilities. The final refinancing of the properties in England and France, is expected to be clarified in the second half of 2024. Signed term sheets from external credit institutions are available, but since no final agreement has been reached yet, there is uncertainty regarding the final terms and the timing of the refinancing. The Group expects that current credit institutions will maintain financing until the refinancing is completed.

Ledelsen forventer, at der er tilstrækkelig likviditet til det kommende års aktiviteter, når refinansieringen er på plads.

The Management anticipates sufficient liquidity for the coming year's activities once the refinancing is in place.

I koncernens gæld til kreditinstitutter indgår

The group's debts to credit institutions include

gæld omfattet af bankaftale fra 2014. Der er "standstill" indtil 30.06.2024, men moderselskabet har forinden udnyttet option til at erhverve/angive en erhverver til fordringen til underkurs. Optionen er kaldt rettidigt og afventer effektivering. Moderselskabet påtænker at yde henstand med betaling med 5 år til 30.06.2029.

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, hvilket der er taget højde for ved vurdering af likviditetsbehovet.

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 indhentes derfor jævnligt 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 fast og variabelt forrentede aktiver og forpligtelser og er som følge heraf udsat for renterisici for de variabelt forrentede aktiver og forpligtelser. Ledelsen anser disse risici for acceptable og vurderer at der opnås lavere finansieringsomkostninger på langt sigt ved den aktuelle sammensætning af fast og variabel forrentning.

debts covered by bank agreements from 2014. There is a "standstill" until 30 June 2024, but the parent company has previously exercised an option to acquire/designate an acquirer for the claim at a discount. The option is timely called and awaits execution. The parent company intends to defer payment for 5 years until 30.06.2029.

Balances

The company and its subsidiaries have a large number of balances with associated companies and jointly controlled companies. The individual companies do not have liquidity to settle balances, which has been taken into account when assessing the liquidity need.

Other aspects

With the ongoing conflict in Ukraine, rising inflation, and the generally high interest rates, the Management believes that these factors have affected the valuations of the recognised assets in the annual financial statements. External assessments of the hotels are regularly obtained to support the valuations. These crises will continue to impact the financial markets, although the long-term extent remains uncertain.

Interest rate risks

The Group has fixed and variable interest-bearing assets and liabilities, exposing it to interest rate risks related to the variable interest-bearing assets and liabilities. The Management considers these risks acceptable and believes that the current composition of fixed and variable interest results in lower financing costs in the long term.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Samfundsansvar*Forretningsmodel*

Vi er dedikerede til at bygge, udvikle og drive ejendomme, der opfylder forskellige behov.

Vi er et ejendomsselskab med speciale i kapitalforvaltning. Med stor erfaring forvalter vi investeringer i fast ejendom både for eksterne kunder og vores egen portefølje.

Vi skaber løsninger, der giver mennesker og virksomheder mulighed for at udføre deres daglige aktiviteter med respekt for det omgivende miljø. Vi er dedikerede til at minimere CO₂-aftrykket og implementere bæredygtige praksisser for at bidrage positivt til den verden, vi lever i.

Formål

Vi stræber efter en mere bæredygtig fremtid inden for ejendomsbranchen. Vores løsninger imødekommer kundernes forskellige behov, så de kan udføre deres daglige aktiviteter samtidig med, at vi respekterer miljøet og det omgivende samfund.

Vision

Vores vision for 2030 er at bygge, udvikle og drive ejendomme og områder med respekt for det omgivende miljø, der giver virksomheder mulighed for at udvikle deres aktiviteter og mennesker mulighed for at have en meningsfuld tilværelse i vores ejendomme.

Mission

Vi leverer skræddersyede løsninger der forbedrer

Subsequent events

No important events have occurred after the end of the financial year.

Corporate social responsibility*Business model*

We are dedicated to build, develop, and operate properties that meet diverse needs. As a property management company specializing in capital management, we leverage extensive experience to oversee real estate investments for both external clients and our own portfolio.

We create solutions that enable people and businesses to conduct their daily lives and activities while respecting the surrounding environment. We are committed to minimizing our carbon footprint, and implementing sustainable practices to contribute positively to the world we live in.

Purpose

We aspire to a more sustainable future within the real estate industry. We are creating spaces that cater to the diverse needs of our customers allowing them to pursue their daily lives and activities with comfort and convenience while respecting the environment and surrounding community.

vision

Our 2030 vision is to build, develop, and operate properties and areas that, in a sustainable way, create spaces for businesses to develop their operations and for people to have a meaningful existence in our properties.

Mission

We are providing tailored spaces that enhance

vores kunders trivsel samtidig med, at vi prioriterer bæredygtighed og samfundsengagement.

Vores portefølje

Vi har ejendomme beliggende i Storbritannien, Frankrig, og Polen. Porteføljen omfatter både hoteller samt et shoppingcenter.

Vi stræber efter en mere bæredygtig fremtid inden for ejendomsbranchen.

Med en klar vision, fokus på ESG og et stort engagement i både samfundets og vores medarbejders trivsel, er vi parate til at levere varig værdi til interessenter samtidig med, at vi påvirker samfund og miljø positivt.

Vi arbejder målrettet på at skabe løsninger, der ikke kun tjener praktiske formål, men også forbedrer den generelle livskvalitet. Med et stort fokus på at reducere vores CO₂-aftryk og forbedre social trivsel forsøger vi hele tiden at udvise integritet som ansvarlig aktør i de samfund, hvori vi opererer.

Vores ESG fokus på bæredygtig udvikling og ansvarlig investeringspraksis, er tydeligt defineret inden for miljø-, samfunds- og ledelsesmæssige forhold.

Vi har valgt at implementere den branchemodel, der er udarbejdet under navnet Real ESG, som sikrer, at beregninger foretages ensartet i branchen, hvilket gør tallene sammenlignelige. Endvidere er vi i gang med implementering af IT-systemet Solitwork til hjælp for fremtidig ESG-rapportering.

the well-being of our customers while prioritizing sustainability and community engagement.

Our portfolio

We have properties located in United Kingdom, France, Poland. Our portfolio is underpinned by a tenant mix within several industries as the portfolio includes hospitality and shopping center,

We a more sustainable future within the real estate industry.

With a clear vision, our focus on ESG, and a steadfast commitment to the well-being of both the community and our employees, we are prepared to deliver lasting value to stakeholders while positively impacting communities and the environment.

We strive to create solutions that not only serve practical purposes but also enhance the overall quality of life. With an unwavering focus on reducing our carbon footprint and social well-being, we embody integrity as a steward of the communities we operate in

Our ESG focus emphasizes sustainable development and responsible investment practices and is clearly defined within all three pillars: environmental, social, and governance.

We have chosen to implement the industry model developed under the name Reel ESG, ensuring consistent calculations across the industry, making the numbers comparable. Additionally, we are in the process of implementing the Solitwork IT system to e future ESG reporting.

Væsentligste risici

De væsentligste risici forbundet med vores miljøforhold inkluderer regulatoriske ændringer, der kan påvirke vores driftsomkostninger, samt klimaforandringer, der kan have indflydelse på vores ejendomme og drift. Vi arbejder proaktivt med at mitigere disse risici gennem vores optimeringsprojekter og ved at følge de nyeste standarder inden for miljøstyring.

Reduktion af CO2-aftryk

Vi forfølger flittigt en betydelig reduktion af vores CO2-aftryk. For at nå dette mål implementeres forskellige initiativer på tværs af vores aktiviteter.

Energieffektivitet

Vi har en ambition om at reducere energiforbruget betydeligt på tværs af vores portefølje gennem forskellige tiltag:

- Implementering af energibesparende teknologier, der er skræddersyet til hver ejendom
- Gennemførelse af yderligere renoverings- og isoleringsforanstaltninger for at forbedre den termiske ydeevne
- Investering i vedvarende energikilder som sol og vind
- Implementering af strenge overvågnings- og optimeringsstrategier for løbende forbedringer

Med disse tiltag reducerer vi ikke kun driftsomkostninger og miljøpåvirkning, men forbedrer også ejendommenes langsigtede værdi og modstandsdygtighed.

Vedvarende energi

I erkendelse af den voksende betydning af bæredygtighed i fast ejendom er vi forpligtet til at integrere vedvarende energiløsninger i

Principal risks

The key risks related to our environmental considerations include regulatory changes that may affect our operating costs, as well as climate changes that can impact our properties and operations. We proactively work to mitigate these risks through our optimisation projects and by adhering to the latest standards in environmental management.

Reduction of CO2 footprint

We diligently pursue a significant reduction in our carbon footprint. To achieve this goal, we are implementing various initiatives across our activities.

Energy efficiency

We have an ambition of significantly reducing energy consumption across our portfolio through a multifaceted approach:

- Implementation of energy-saving technologies tailored to each property
- Execution of additional renovation and insulation measures to enhance thermal performance
- Investment in renewable energy sources such as solar and wind
- Implementation of rigorous monitoring and optimisation strategies for continuous improvements

With these actions, we not only reduce operating costs and environmental impact but also enhance the long-term value and resilience of the properties.

Renewable energy

Recognising the growing importance of sustainability in real estate, we are committed to integrating renewable energy solutions into

udviklingen. Ved at investere i sol- og batteriteknologier er målet at reducere CO2-aftryk og fremme miljøforvaltning, samtidig med at ejendommens energieffektivitet og modstandsdygtighed forbedres.

Miljø og klima

Vi anerkender vores ansvar for at reducere vores klimapåvirkning og har taget væsentlige skridt for at opnå dette. På vores engelske og franske hoteller er vi i færd med at indgå en aftale med en ekstern partner, der skal hjælpe med at optimere ejendommene og dermed reducere både vores CO2-udledning samt vores driftsomkostninger. Gennem denne optimering forventer vi betydelige forbedringer i energieffektiviteten og en reduktion i vores samlede klimapåvirkning for de relevante hoteller. Vi vil kunne præsentere de første markante ændringer i 2024 regnskabet, da den eksterne partner forventes at starte deres optimering af de enkelte hoteller i efteråret 2024.

Sociale og personaleforhold

Vores medarbejdere er en central del af vores virksomhed, og vi lægger stor vægt på alles trivsel og udvikling. I vores engelske hoteller opererer vi under Accor-brandet, som er kendt for sin stærke fokus på medarbejderpleje. Dette omfatter initiativer som træning og udviklingsprogrammer, sundhed og sikkerhed på arbejdspladsen samt incitamentet for at fastholde og tiltrække talentfulde medarbejdere.

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

development. By investing in solar and battery technologies, our goal is to reduce our carbon footprint and promote environmental stewardship while improving property energy efficiency and resilience.

Environmental matters

We acknowledge our responsibility to reduce our climate impact and have taken significant steps to achieve this. At our English and French hotels, we are in the process of entering into an agreement with an external partner to optimise the properties, thereby reducing both our CO2 emissions and operating costs. Through this optimisation, we expect significant improvements in energy efficiency and a reduction in our overall climate impact for the relevant hotels. We will be able to present the first significant changes in the 2024 financial report, as the external partner is expected to begin optimising individual hotels in the autumn of 2024.

Social and employee matters

Our employees are a central part of our business, and we place great emphasis on everyone's well-being and development. In our English hotels, we operate under the Accor brand, known for its strong focus on employee care. This includes initiatives such as training and development programmes, workplace health and safety, and incentives to retain and attract talented employees.

The Management acknowledges that employees are the most valuable asset in the company. Therefore, workplace environment and employee relations are constant areas of focus for the Management. Proark has established a workplace safety organisation and a well-being

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 at identificere forbedringsområder og aktivt samarbejde på at forbedre disse områder.

Medarbejdernes trivsel

Vi har etableret klare etiske retningslinjer og adfærdsmæssige standarder for at styre både ledelsens og medarbejdernes adfærd. Disse retningslinjer tjener som grundlag for at sikre, at alle forretningsaktiviteter udføres med det største ansvar, integritet og retfærdighed.

Vi har endnu ingen konkrete tal for denne del, men med implementeringen af Solitwork, vil der i løbet af 2024 blive dannet grundlag for målinger og rapportering heraf.

Ikke-finansielle nøgleresultatindikatorer vi ønsker indarbejdet

- Medarbejdertilfredshed: Måles gennem regelmæssige medarbejderundersøgelser
- Medarbejderomsætning: Overvåges for at sikre, at vi fastholder talent og reducerer udskiftning.

Respekt for menneskerettigheder

Vi har endnu ikke en formel politik for menneskerettigheder, men vi arbejder aktivt på at udvikle og implementere sådanne politikker. Vores kommende samarbejde med et rådgivningsfirma vil hjælpe os med at færdiggøre disse politikker og sikre, at vi har robuste systemer på plads til at beskytte

committee. Both committees consist of individuals from the management team and employee representatives.

Ongoing workplace assessments and dialogue with employees allow us to assess and optimise the work environment and employee conditions in a timely manner. The goal of these committees remains to collaborate actively with Management to identify areas for improvement and work towards enhancing them.

The well-being of employees

We have established clear ethical guidelines and behavioral standards to govern both management and employee conduct. These guidelines serve as the foundation for ensuring that all business activities are carried out with the utmost responsibility, integrity, and fairness.

While we do not yet have specific figures for this aspect, the implementation of Solitwork will provide the basis for measurements and reporting in 2024.

Non-Financial Key Performance Indicators we wish to incorporate

- Employee satisfaction: Measured through regular employee surveys
- Employee turnover: Monitored to ensure talent retention and reduce turnover.

Respect for human rights

While we do not yet have a formal human rights policy, we are actively working on developing and implementing such policies. Our upcoming collaboration with an advisory firm will help finalise these policies and ensure that we have robust systems in place to protect human rights in all aspects of our activities. The Management

menneskerettighederne i alle aspekter af vores aktiviteter. 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 GDPR awareness for at sikre, at vi overholder og lever op til bestemmelserne i GDPR.

Ikke-finansielle nøgleresultatindikatorer

- Rapporterede menneskerettighedskrænkelser: Vi vil med Solitwork kunne overvåge og dermed sikre, at vi opretholder høje standarder for menneskerettigheder. Der har ikke været sager vi er bekendte med.

Der har i gennem 2023 ikke været nogen mistanke om eller konstatering af krænkelser af menneskerettighederne.

Anti-korruption og bestikkelse

Vi har endnu ikke en formel politik for antikorruption og bestikkelse, men vi arbejder aktivt på at udvikle og implementere sådanne politikker. Vores kommende samarbejde med et rådgivningsfirma vil hjælpe os med at færdiggøre disse politikker og sikre, at vi har robuste systemer på plads til at forhindre og håndtere korruption og bestikkelse.

Ikke-finansielle Nøgleresultatindikatorer

- Rapporterede korruptionssager: Vi vil med Solitwork kunne overvåge og dermed sikre transparens og integritet i vores forretningspraksis. Der har ikke været sager vi er bekendte med.

has identified the greatest risk of violating human rights as related to customers' private information. The Group has taken all necessary precautions to reduce this risk and ensure full compliance with GDPR. Within the organisation, a personnel group is actively involved in working on procedures and GDPR awareness to ensure compliance with GDPR regulations.

Non-Financial Key Performance Indicators

- Reported human rights violations: With Solitwork, we want to monitor and thus ensure that we maintain high standards for human rights. There have been no cases that we are aware of.

There have been no suspicions or findings of human rights violations throughout 2023.

Anti-corruption and bribery matters

While we do not yet have a formal policy regarding anti-corruption and bribery, we are actively working on developing and implementing such policies. Our upcoming collaboration with an advisory firm will help finalise these policies and ensure that we have robust systems in place to prevent and manage corruption and bribery.

Non-Financial Key Performance Indicators

- Reported corruption cases: With Solitwork, we want to monitor and thus ensure transparency and integrity in our business practices. There have been no cases that we are aware of.

Der har i gennem 2023 ikke været nogen mistanke om eller konstatering af korruption.

There have been no suspicions or findings of corruption throughout 2023.

Rådgivningsassistance

Vi er ved at indgå et samarbejde med et førende rådgivningsfirma for at bistå os med flere nøgleområder, herunder dobbelt væsentlighedsanalyse, en grundig Gap-analyse og udviklingen af en omfattende ESG-roadmap. Denne proces vil ikke blot identificere eventuelle mangler i vores nuværende tilgang til ESG, men også skitsere klare retningslinjer og initiativer for at forbedre vores performance og opfylde vores bæredygtighedsmål. Ved at trække på ekspertisen fra vores rådgivere vil vi sikre, at vores strategiske tilgang til ESG er både effektiv og målrettet mod at levere værdi for vores virksomhed og vores interessenter.

Advisory assistance

We are entering into a collaboration with a leading advisory firm to assist us in several key areas, including dual materiality analysis, a thorough gap analysis, and the development of a comprehensive ESG roadmap. This process will not only identify any gaps in our current ESG approach but also outline clear guidelines and initiatives to improve our performance and meet our sustainability goals. By leveraging the expertise of our advisors, we will ensure that our strategic approach to ESG is both effective and targeted at delivering value for our company and stakeholders.

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Øverste ledelsesorgan

Selskabet anser kønsdiversitet i ledelsen som værende vigtig for at sikre, at begge køn er repræsenteret og vil kunne styrke og bidrage til, at virksomheden ansues fra forskellige vinkler.

Gender composition of the management

Supreme management body

The company sees gender diversity on the management as important to ensure that both genders are represented and can contribute to the company being viewed from different angles.

	31.12.23	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Antal medlemmer Number of members	1	*)	*)	*)	*)
Underrepræsenteret køn i % Underrepresented sex (%)	0%	*)	*)	*)	*)

*) Oversigten indeholder ikke oplysninger for 2022 og tidligere, jf. ÅRL § 99 b, stk. 7.

*) The table does not contain information for 2022 and earlier, in line with section 99 b(7) of the Danish Financial Statements Act.

Undtaget fra pligt til at opstille måltal grundet

Exempt from the requirement to set targets due

færre end 3 bestyrelsesmedlemmer

Selskabet er et ApS og der er ikke tilvalgt en bestyrelse.

Anvendt regnskabspraksis

Kønsdiversitetsforholdet i det øverste ledelsesorgan beregnes som andelen af kvindelige medlemmer ud af det samlede antal. Det omfatter udelukkende personer, som er valgt af generalforsamlingen. Medarbejderrepræsentanter medtages ikke.

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 køns sammensætningen 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.

to the Board of Directors having less than three members

The company is an ApS and no board has been elected.

Accounting policies

The gender diversity ratio in the management body is calculated as the proportion of female members on the Directors. It only includes members elected by the general meeting. Employee representatives are not included.

Other management levels

Proark Properties aims to increase the number of women in other management levels. These are all managers with direct management powers and responsibilities and are not members of the board. The board continuously evaluates the gender composition and competencies in the management group. When recruiting new managers, Proark Properties seeks to have both genders represented among applicant candidates in the final phase of the hiring process. This principle applies to both internal and external employment processes.

	31.12.23	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Antal ledere Number of managers	0	*)	*)	*)	*)

*) Oversigten indeholder ikke oplysninger for 2022 og tidligere, jf. ÅRL § 99 b, stk. 7.

*) The table does not contain information for 2022 and earlier, in line with section 99 b(7) of the Danish Financial Statements Act.

Undtaget fra pligt til at opstille måltal grundet færre end 3 personer på øvrige ledelsesniveauer

Da selskabets øvrige ledelsesniveauer ligger under det lovbestede minimum på 3 ledere, giver dette ikke anledning til at redegøre for kønsfor-

Exempt from the requirement to set targets due to having less than three people in other management levels

Since the company has less than the statutory minimum of three managers at other management levels, there is no need to report on

delingen på de øvrige ledelsesniveauer. Selskabet er dog ikke undtaget fra at medtage en oversigt over det samlede antal personer på de øvrige ledelsesniveauer og andelen af det underrepræsenterede køn, jf. oversigten ovenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Kønsdiversitetsforholdet på øvrige ledelsesniveauer beregnes som andelen af kvindelige ledere med personaleansvar ud af det samlede antal ledere med personaleansvar på de øvrige ledelsesniveauer.

Dataetik

Hos Proark Properties 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 Properties ikke en forretningspolitik om dataetik, da dette ikke betragtes som forretningskritisk. Men som med alle andre menneskerettigheder vurderer Proark Properties 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. For yderligere information om vores privatlivspolitik se: [Privacy policy](#)

gender distribution at the other management levels. However, the company is not exempt from having to state the total number of people at the other management levels, and the proportion of the underrepresented sex (see the table above).

Accounting policies

The gender diversity ratio at other management levels is calculated as the proportion of female managers with responsibility for personnel out of the total number of managers with responsibility for personnel at the other management levels.

Data ethics

At Proark Properties, we are committed to protecting our employees' right to privacy. We fully comply with GDPR regulations regarding our employees and other personal data. Currently, Proark Properties does not have a specific business policy on data ethics, as it is not considered critical to our operations. However, like all other human rights, Proark Properties continually assess our potential impact on privacy rights. If the risk landscape changes, we will work with our Management to introduce appropriate policies and procedures to maintain the highest level of data ethics and privacy protection. For further information on our privacy policy, please refer to: [Privacy policy](#)

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent		
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK	
3	Nettoomsætning Revenue	365.356	363.477	0	4.723
	Andre driftsindtægter Other operating income	22	4.557	0	0
	Vareforbrug Cost of sales	-96.484	-93.803	0	0
	Ejendomsomkostninger Property costs	-14.916	-15.119	0	0
	Andre eksterne omkostninger Other external expenses	-96.328	-89.451	-512	-6.245
	Bruttoresultat Gross result	157.650	169.661	-512	-1.522
4	Personaleomkostninger Staff costs	-86.147	-79.712	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger Profit/loss before depreciation, amortisation, write-downs and impairment losses	71.503	89.949	-512	-1.522
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Depreciation, amortisation and impairments losses of intangible assets and property, plant and equipment	-25.764	-26.123	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer Profit/loss before fair value adjustments	45.739	63.826	-512	-1.522
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	-670	-493	0	0
	Andre driftsomkostninger Other operating expenses	-2.004	-4.089	0	0
	Resultat af primær drift Operating profit/loss	43.065	59.244	-512	-1.522

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK
6				
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-30.546	-20.059
Income from equity investments in group enterprises				
7				
Andre finansielle indtægter	10.795	4.103	1.575	37
Financial income				
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-513	0	0
Impairment losses on financial assets				
8				
Andre finansielle omkostninger	-90.652	-95.605	-7.995	-9.797
Financial expenses				
Resultat før skat	-36.792	-32.771	-37.478	-31.341
Loss before tax				
Skat af årets resultat	-2.403	-272	-38	-25
Tax on loss for the year				
Årets resultat	-39.195	-33.043	-37.516	-31.366
Loss for the year				
9				
Forslag til resultatdisponering				
Proposed appropriation account				

AKTIVER ASSETS		Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
		31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
Note					
	Erhvervede rettigheder Acquired rights	69	84	0	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt Total intangible assets	69	84	0	0
	Grunde og bygninger Land and buildings	1.009.978	996.405	0	0
	Investeringsejendomme Investment properties	145.331	145.014	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	20.849	17.779	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse Property, plant and equipment under construction	0	441	0	0
11	Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	1.176.158	1.159.639	0	0
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	0	0	288.948	256.045
13	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	0	0	13.805	10.053
13	Deposita Deposits	351	341	0	0
13	Andre tilgodehavender Other receivables	9.252	8.924	66	67
	Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	9.603	9.265	302.819	266.165
	Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	1.185.830	1.168.988	302.819	266.165
	Råvarer og hjælpematerialer Raw materials and consumables	211	0	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer Manufactured goods and goods for resale	847	894	0	0
	Varebeholdninger i alt Total inventories	1.058	894	0	0

Balance Balance sheet

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	10.894	16.000	0	0
Udskudt skatteaktiv Deferred tax asset	3.267	3.159	0	0
Tilgodehavende selskabsskat Income tax receivable	0	0	0	4
Andre tilgodehavender Other receivables	6.978	7.214	238	712
14 Periodeafgrænsningsposter Prepayments	5.921	7.036	0	0
Tilgodehavender i alt Total receivables	27.060	33.409	238	716
Likvide beholdninger Cash	37.216	88.024	4.757	12.525
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	65.334	122.327	4.995	13.241
Aktiver i alt Total assets	1.251.164	1.291.315	307.814	279.406

PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES		Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
		31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
Note					
	Selskabskapital Share capital	125	125	125	125
	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	192.971	182.869	0	0
	Reserve for valutakursreguleringer Foreign currency translation reserve	268	7.318	6.348	7.322
	Reserve for sikringstransaktioner Cash flow hedging reserve	-161	1.275	-161	1.275
	Overført resultat Retained earnings	-272.702	-241.499	-142.093	-115.023
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere Equity attributable to owners of the parent	-79.499	-49.912	-135.781	-106.301
15	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	-11.533	-9.186	0	0
	Egenkapital i alt Total equity	-91.032	-59.098	-135.781	-106.301
16	Hensættelser til udskudt skat Provisions for deferred tax	35.023	33.557	0	0
17	Andre hensatte forpligtelser Other provisions	272	1.994	206.153	158.879
	Hensatte forpligtelser i alt Total provisions	35.295	35.551	206.153	158.879
18	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	54.250	57.775	0	0
18	Gæld til øvrige kreditinstitutter Payables to other credit institutions	121.421	51.151	0	0
18	Modtagne forudbetalinger fra kunder Prepayments received from customers	26.846	27.497	0	0
18	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	6.258	11.447
18	Deposita Deposits	2.373	1.899	0	0
18	Anden gæld Other payables	488.076	452.390	230.634	208.609
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	692.966	590.712	236.892	220.056

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
18				
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	317.454	621.787	0	0
Short-term part of long-term payables				
Gæld til øvrige kreditinstitutter	230.639	0	0	0
Payables to other credit institutions				
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.651	65.853	267	6.358
Trade payables				
Selskabsskat	296	16	0	0
Income taxes				
Anden gæld	16.597	26.354	283	414
Other payables				
Periodeafgrænsningsposter	2.298	10.140	0	0
Deferred income				
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	613.935	724.150	550	6.772
Total short-term payables				
Gældsforpligtelser i alt	1.306.901	1.314.862	237.442	226.828
Total payables				
Passiver i alt	1.251.164	1.291.315	307.814	279.406
Total equity and liabilities				
19				
Oplysninger om dagsværdi				
Fair value information				
20				
Afledte finansielle instrumenter				
Derivative financial instruments				
21				
Eventualaktiver				
Contingent assets				
22				
Eventualforpligtelser				
Contingent liabilities				
23				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Charges and security				
24				
Nærtstående parter				
Related parties				

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	Reserve for valutakurs- reguleringer Foreign currency translation reserve	Reserve for sikringstrans- aktioner Cash flow hedging reserve	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere Equity attributable to owners of the parent	Minoritets- interesser Non-controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
Koncern: Group:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 Statement of changes in equity for 01.01.22 - 31.12.22								
Saldo pr. 01.01.22 Balance as at 01.01.22	125	126.538	-8.177	-739	-212.207	-94.460	-7.242	-101.702
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	-9.936	15.495	0	0	5.559	308	5.867
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	65.566	0	0	0	65.566	0	65.566
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter Fair value adjustment of hedging instruments	0	0	0	2.486	0	2.486	0	2.486
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	-14.561	0	0	1.499	-13.062	0	-13.062
Skat af egenkapitalbevægelser Tax on changes in equity	0	15.262	0	-472	0	14.790	0	14.790
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	0	-30.791	-30.791	-2.252	-33.043
Saldo pr. 31.12.22 Balance as at 31.12.22	125	182.869	7.318	1.275	-241.499	-49.912	-9.186	-59.098

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	Reserve for valutakurs- reguleringer Foreign currency translation reserve	Reserve for sikringstrans- aktioner Cash flow hedging reserve	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere Equity attributable to owners of the parent	Minoritets- interesser Non-controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 Statement of changes in equity for 01.01.23 - 31.12.23								
Saldo pr. 01.01.23 Balance as at 01.01.23	125	182.869	7.318	1.275	-241.499	-49.912	-9.186	-59.098
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	6.080	-7.050	0	0	-970	-182	-1.152
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	9.925	0	0	0	9.925	0	9.925
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter Fair value adjustment of hedging instruments	0	0	0	-1.773	0	-1.773	0	-1.773
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	-1.208	0	0	1.125	-83	7	-76
Skat af egenkapitalbevægelser Tax on changes in equity	0	0	0	337	0	337	0	337
Overførsler til/fra andre reserver Transfers to/from other reserves	0	-4.695	0	0	4.695	0	0	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	0	-37.023	-37.023	-2.172	-39.195
Saldo pr. 31.12.23 Balance as at 31.12.23	125	192.971	268	-161	-272.702	-79.499	-11.533	-91.032

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	Reserve for valutakurs- reguleringer Foreign currency translation reserve	Reserve for sikringstrans- aktioner Cash flow hedging reserve	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere Equity attributable to owners of the parent	Minoritets- interesser Non-controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
Modervirksomhed:								
Parent:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22								
Statement of changes in equity for 01.01.22 - 31.12.22								
Saldo pr. 01.01.22 Balance as at 01.01.22	125	0	1.763	-739	-151.306	-150.157	0	-150.157
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	5.559	0	0	5.559	0	5.559
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter Fair value adjustment of hedging instruments	0	0	0	2.486	0	2.486	0	2.486
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	0	0	0	67.649	67.649	0	67.649
Skat af egenkapitalbevægelser Tax on changes in equity	0	0	0	-472	0	-472	0	-472
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	0	-31.366	-31.366	0	-31.366
Saldo pr. 31.12.22 Balance as at 31.12.22	125	0	7.322	1.275	-115.023	-106.301	0	-106.301

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	Reserve for valutakurs- reguleringer Foreign currency translation reserve	Reserve for sikringstrans- aktioner Cash flow hedging reserve	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere Equity attributable to owners of the parent	Minoritets- interesser Non-controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 Statement of changes in equity for 01.01.23 - 31.12.23								
Saldo pr. 01.01.23 Balance as at 01.01.23	125	0	7.322	1.275	-115.023	-106.301	0	-106.301
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	-974	0	0	-974	0	-974
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter Fair value adjustment of hedging instruments	0	0	0	-1.773	0	-1.773	0	-1.773
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	0	0	0	10.446	10.446	0	10.446
Skat af egenkapitalbevægelser Tax on changes in equity	0	0	0	337	0	337	0	337
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	0	-37.516	-37.516	0	-37.516
Saldo pr. 31.12.23 Balance as at 31.12.23	125	0	6.348	-161	-142.093	-135.781	0	-135.781

Koncernens pengestrømsopgørelse

Consolidated cash flow statement

Note	Koncern Group	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK
	-39.195	-33.043
25	106.228	113.005
	-164	-31
	-3.764	-7.309
	-19.202	6.871
	-19.548	10.616
	-1.722	934
	22.633	91.043
	10.795	4.103
	-90.652	-73.931
	-2.697	0
	-59.921	21.215
	3	0
	-19.298	-12.251
	-328	-616
	-19.623	-12.867

Koncernens pengestrømsopgørelse

Consolidated cash flow statement

Note	Koncern Group	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter Repayment of mortgage debt	-231.081	0
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter Arrangement of payables to credit institutions	230.639	0
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter Repayment of payables to credit institutions	-6.508	0
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt Arrangement of other long-term payables	35.686	41.084
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt Repayment of other long-term payables	0	-14.969
Pengestrømme fra finansiering Cash flows from financing activities	28.736	26.115
Årets samlede pengestrømme Total cash flows for the year	-50.808	34.463
Likvide beholdninger ved årets begyndelse Cash, beginning of year	88.024	53.561
Likvide beholdninger ved årets slutning Cash, end of year	37.216	88.024
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således: Cash, end of year, comprises:		
Likvide beholdninger Cash	37.216	88.024
I alt Total	37.216	88.024

1. Oplysninger om fortsat drift Information as regards going concern

Selskabets har tabt selskabskapitalen på t.DKK 125. Selskabets aktivitet er at være holdingselskab for en række datterselskaber. Selskabets relative få driftsrelaterede omkostninger, vil for det kommende regnskabsår blive dækket af fælles kontrollerede enheder/tilknyttede virksomheder.

The company has lost the company capital of t.DKK 125. The company's activity is to be a holding company for a number of subsidiaries. The company's relatively few operating-related costs will be covered for the coming financial year by jointly controlled entities/affiliated companies.

2. Usikkerhed ved indregning og måling Uncertainty concerning recognition and measurement

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Langsigtede lån i koncernens ejendomme i England og Frankrig for DKK 614,7 mio. skal refinansieres i 2. halvår 2024, hvorfor lånene er indregnet som kortfristede gældsforpligtelser. Endelig refinansiering af underkoncernens ejendom forventes at være afklaret i 2 halvår 2024. Der foreligger underskrevne term sheets fra koncerneksterne kreditinstitutter, men idet der endnu ikke er indgået endelig aftale, er der usikkerhed omkring endelige vilkår samt den tidsmæssige gennemførelse af refinansieringen. Koncernen forventer at nuværende kreditinstitutter vil opretholde finansiering indtil refinansiering er gennemført.

Ledelsen forventer, at der er tilstrækkelig likviditet til det kommende års aktiviteter, når refinansieringen er på plads.

Koncernens gæld til kreditinstitutter er omfattet af bankaftale fra 2014. Der er "standstill" indtil

In the financial statements for 2023, it is important to note the following uncertainty as regards recognition and measurement as it has had a significant influence on the assets and liabilities recognised in the financial statements:

Long-term loans in the group's properties in England and France for DKK 614.7 million. must be refinanced in the second half of 2024, which is why the loans are recognized as short-term liabilities. Final refinancing of the sub-group's property is expected to be settled in the second half of 2024. There are signed term sheets from credit institutions outside the group, but as a final agreement has not yet been concluded, there is uncertainty about the final terms and the timing of the refinancing. The group expects that current credit institutions will maintain funding until refinancing is completed.

Management expects that there will be sufficient liquidity for next year's activities when the refinancing is in place.

The group's debt to credit institutions is covered by a bank agreement from 2014. There is a

30.06.2024, men moderselskabet har forinden udnyttet option til at erhverve/angive en erhverver til fordringen til underkurs. Optionen er kaldt rettidigt og afventer effektivering. Moderselskabet påtænker at yde henstand med betaling med 5 år til 30.06.2029.

"standstill" until 30.06.2024, but the parent company has previously exercised the option to acquire/designate an acquirer for the claim at a discount. The option is timely called and awaits execution. The parent company intends to defer payment for 5 years until 30.06.2029.

Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK

3. Nettoomsætning Revenue

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.

Information about the distribution of revenue by activities and geographical markets is provided below. The segment information is prepared in accordance with the company's accounting policies and follows the company's internal financial management.

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Revenue comprises the following activities:

Hotel omsætning Hotel revenue	341.592	344.002	0	0
Erhvervsleje Business rent	23.764	19.475	0	0
Administrationshonorar Administration fee	0	0	0	4.723
I alt Total	365.356	363.477	0	4.723

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK

3. Nettoomsætning - fortsat - Revenue - continued -

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Revenue comprises the following geographical markets:

England UK	213.721	221.633	0	0
Frankrig France	127.871	122.369	0	0
Polen Poland	23.764	19.475	0	0
Danmark Denmark	0	0	0	4.723
I alt Total	365.356	363.477	0	4.723

4. Personalemkostninger Staff costs

Lønninger Wages and salaries	68.689	63.426	0	0
Pensioner Pensions	1.243	1.214	0	0
Andre omkostninger til social sikring Other social security costs	12.320	11.420	0	0
Andre personaleomkostninger Other staff costs	3.895	3.652	0	0
I alt Total	86.147	79.712	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året Average number of employees during the year	280	270	0	0
---	-----	-----	---	---

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK

5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
Fees to auditors appointed by the general meeting

Lovpligtig revision af årsregnskabet Statutory audit of the financial statements	1.371	1.278	170	170
Skatterådgivning Tax advice	1.075	312	0	0
Andre ydelser Other services	2.032	454	0	0
I alt Total	4.478	2.044	170	170

6. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Income from equity investments in group enterprises

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder Share of profit or loss of group enterprises	0	0	-30.546	-20.059
---	---	---	---------	---------

7. Finansielle indtægter
Financial income

Renteindtægter i øvrigt Other interest income	5	998	3	37
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	10.418	3.105	1.572	0
Øvrige finansielle indtægter Other financial income	372	0	0	0
I alt Total	10.795	4.103	1.575	37

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK
8. Finansielle omkostninger Financial expenses				
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	0	0	-3.812	-843
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	80.410	79.525	11.803	6.881
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	5.310	7.571	3	3.758
Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	4.932	8.509	1	1
Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	90.652	95.605	11.807	10.640
I alt Total	90.652	95.605	7.995	9.797

9. Forslag til resultatdisponering
Proposed appropriation account

Minoritetsinteresser Non-controlling interests	-2.172	-2.252	0	0
Overført resultat Retained earnings	-37.023	-30.791	-37.516	-31.366
I alt Total	-39.195	-33.043	-37.516	-31.366

10. Immaterielle anlægsaktiver**Intangible assets**

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Erhvervede rettigheder Acquired rights
<hr/>	
Koncern: Group:	
Kostpris pr. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	1.021
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	4
Afgang i året Disposals during the year	-3
<hr/>	
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	1.022
<hr/>	
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23 Amortisation and impairment losses as at 01.01.23	-937
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-3
Afskrivninger i året Amortisation during the year	-13
<hr/>	
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23 Amortisation and impairment losses as at 31.12.23	-953
<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	69
<hr/>	

11. Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Grunde og bygninger Land and buildings	Investerings- ejendomme Investment properties	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se Property, plant and equipment under construction
Koncern: Group:				
Kostpris pr. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	832.800	116.294	82.480	441
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	10.998	9.416	974	36
Tilgang i året Additions during the year	7.985	670	10.643	-477
Overførsler i årets løb til/fra andre poster Transfers during the year to/from other items	0	-126	0	0
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	851.783	126.254	94.097	0
Opskrivninger pr. 01.01.23 Revaluations as at 01.01.23				
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	3.405	0	0	0
Opskrivninger i året Revaluations during the year	9.925	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster Transfers during the year to/from other items	-3.574	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.23 Revaluations as at 31.12.23	252.306	0	0	0

11. Materielle anlægsaktiver - fortsat -
Property, plant and equipment - continued -

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Grunde og bygninger Land and buildings	Investerings- ejendomme Investment properties	Materielle anlægsaktiver Andre anlæg, driftsmateriel og inventar under udførelse Property, plant and equipment under construction	
			og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	Property, plant and equipment under construction
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23 Depreciation and impairment losses as at 01.01.23	-78.944	0	-64.701	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-913	0	-706	0
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-17.910	0	-7.841	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster Transfers during the year to/from other items	3.656	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23 Depreciation and impairment losses as at 31.12.23	-94.111	0	-73.248	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23 Fair value adjustments as at 01.01.23	0	28.720	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	-9.109	0	0
Dagsværdireguleringer i året Fair value adjustments during the year	0	-670	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster Transfers during the year to/from other items	0	136	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23 Fair value adjustments as at 31.12.23	0	19.077	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	1.009.978	145.331	20.849	0
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23 Carrying amount in the balance sheet if revaluation to fair value had not been carried out as at 31.12.23	817.006	0	0	0

12. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Equity investments in group enterprises

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises
Modervirksomhed:	
Parent:	
Kostpris pr. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	136.380
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	136.380
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23 Depreciation and impairment losses as at 01.01.23	-216.765
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-3.100
Årets resultat fra kapitalandele Net profit/loss from equity investments	-30.546
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter Fair value adjustment of hedging instruments	-1.436
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele Other equity adjustments relating to equity investments	10.243
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender Negative equity value impaired in receivables	188.797
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser Negative equity value transferred to provisions	205.375
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23 Depreciation and impairment losses as at 31.12.23	152.568
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	288.948
Ejerandel	
Ownership interest	
Navn og hjemsted: Name and registered office:	
Dattervirksomheder: Subsidiaries:	
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%

13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt
Other non-current financial assets

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	Deposita Deposits	Andre tilgodeha- vender Other receivables
Koncern: Group:			
Kostpris pr. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	0	341	8.924
Tilgang i året Additions during the year	0	10	329
Afgang i året Disposals during the year	0	0	-1
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	0	351	9.252

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	0	351	9.252
--	---	-----	-------

Modervirksomhed:

Parent:

Kostpris pr. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	187.605	0	67
Tilgang i året Additions during the year	14.219	0	0
Afgang i året Disposals during the year	0	0	-1
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	201.824	0	66
Nedskrivninger pr. 01.01.23 Impairment losses as at 01.01.23	-177.551	0	0
Nedskrivninger i året Impairment losses during the year	-10.468	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.23 Impairment losses as at 31.12.23	-188.019	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	13.805	0	66

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK

14. Periodeafgrænsningsposter
Prepayments

Andre periodeafgrænsningsposter Other prepayments	5.921	7.036	0	0
--	-------	-------	---	---

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
15. Minoritetsinteresser				
Non-controlling interests				
Minoritetsinteresser primo Non-controlling interests, beginning of year	-9.186	-7.242	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-182	308	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	7	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat Net profit/loss for the year (distribution of net profit)	-2.172	-2.252	0	0
I alt Total	-11.533	-9.186	0	0

16. Udskudt skat
Deferred tax

Udskudt skat pr. 01.01.23 Deferred tax as at 01.01.23	30.398	45.660	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen Deferred tax recognised in the income statement	14	0	0	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen Deferred tax recognised in equity	1.344	-15.262	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.23 Deferred tax as at 31.12.23	31.756	30.398	0	0

Udskudt skat indregnes således i balancen:
Deferred tax is recognized in the balance sheet as:

Udskudt skatteaktiv Deferred tax asset	-3.267	-3.159	0	0
Hensættelser til udskudt skat Provisions for deferred tax	35.023	33.557	0	0
I alt Total	31.756	30.398	0	0

17. Andre hensatte forpligtelser
Other provisions

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder Provisions for subsidiaries	Andre hensatte forpligtelser Other provisions		
Koncern: Group:				
Forpligtelser pr. 01.01.23 Provisions as at 01.01.23	0	1.994		
Tilbageført hensættelse fra tidligere år Reversed provision in respect of previous years	0	-1.722		
Forpligtelser pr. 31.12.23 Provisions as at 31.12.23	0	272		
Modervirksomhed: Parent:				
Forpligtelser pr. 01.01.23 Provisions as at 01.01.23	158.879	0		
Hensat i året Provisions during the year	47.274	0		
Forpligtelser pr. 31.12.23 Provisions as at 31.12.23	206.153	0		
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:
Other provisions are expected to be distributed as follows:

Langfristede forpligtelser Non-current liabilities	0	0	206.153	158.879
Kortfristede forpligtelser Current liabilities	272	1.994	0	0
I alt Total	272	1.994	206.153	158.879

Andre hensættelser vedr. for moderselskabet negativ indre værdi af datterselskaber efter modregning af tilgodehavninger.

Other provisions regarding the parent company, are negative net worth of subsidiaries after offsetting receivables.

18. Langfristede gældsforpligtelser**Long-term payables**

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Afdrag første år Repayment first year	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 31.12.23 Total payables at 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22 Total payables at 31.12.22
Koncern: Group:				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	3.646	0	57.896	288.977
Gæld til øvrige kreditinstitutter Payables to other credit institutions	313.808	121.421	435.229	441.736
Modtagne forudbetalinger fra kunder Prepayments received from customers	0	0	26.846	27.497
Deposita Deposits	0	0	2.373	1.899
Anden gæld Other payables	0	0	488.076	452.390
I alt Total	317.454	121.421	1.010.420	1.212.499

Modervirksomhed:

Parent:

Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	6.258	11.447
Anden gæld Other payables	0	0	230.634	208.609
I alt Total	0	0	236.892	220.056

Modtaget forudbetalinger består af nøglepenge.

Prepayments consists received key money.

Koncernens gæld til kreditinstitutter er t.DKK 121.421 omfattet af bankaftale fra 2014. Der er "standstill" indtil 30.06.24, men moderselskabet har forinden udnyttet option til at erhverve/angive en erhverver til fordringen til underkurs. Optionen er kaldt rettidigt og afventer effektivering. Moderselskabet påtænker at yde henstand med betaling med 5 år til 30.6.2029, hvorfor gælden er medtaget som en langfristet gældsforpligtigelse.

The group's debt to credit institutions amounts to DKK 121,421 covered by a bank agreement from 2014. There is a "standstill" until 30.06.24, but the parent company has previously exercised the option to acquire/designate an acquirer for the claim at a discount. The option is timely called and awaits execution. The parent company intends to defer payment for 5 years until 30.6.2029, why the debt is included as a long-term debt obligation.

19. Oplysninger om dagsværdi

Fair value information

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Investeringsejen- domme Investment proper- ties	Afledte finansielle instrumenter Derivative financial instruments	Grunde og bygninger
Koncern: Group:			
Dagsværdi pr. 31.12.23 Fair value as at 31.12.23	145.332	829	1.009.978
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen Unrealised changes of fair value recognised in the income statement for the year	-670	0	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen Unrealised changes of fair value recognised in equity for the year	0	-1.773	9.925

Koncernen anvender DCF-modellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

The Group uses the DCF model to determine the fair value of the investment property.

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 2023 ligger i niveauet 8,5%.

The valuation of the fair value is based on the expected normalised operating results and a required rate of return, taking into account the property's location, age, maintenance condition, and occupancy rate. As of 31 December 2023, the required rate of return for the company's investment properties falls within the range of 8,5 %.

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.

Lease agreements entered into on the balance sheet date contribute to the budgeted rental income, based on the specified rent in the lease contract. For unleased areas, the rent is determined based on the estimated market rent. Operating expenses are estimated considering the costs expected for maintaining the investment property in its current state, including repair and maintenance expenses.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af

The fair value calculation deducts lost rental

lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

income for unleased areas.

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

No external appraiser was used in determining the fair value of the investment properties.

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.

Land and buildings are measured at fair value based on the DCF model. The DCF model includes a number of estimates and assumptions in connection with budgeting the future cash flows and when determining the discount rate, which is why these are subject to uncertainty. It is the management's opinion that the estimates and assumptions made in the calculation of the fair value are correctly stated.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand. Afkastkravet for koncernens grunde og bygninger investeringsejendomme pr. 31. december 2023 ligger i på 7,75-15,0 %.

Determining the fair value is based on an expected normalized operating profit as well as a return requirement determined taking into account the property's location, age and state of maintenance. The return requirement for the group's land and buildings per 31 December 2023 is at 7,75-15,0%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien af grunde og bygninger.

No external appraiser was used in determining the fair value of the land and buildings.

20. Afledte finansielle instrumenter

Derivative financial instruments

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 829.

The group has entered into an interest rate swap to secure the future interest payments on a variable interest rate loan. The interest rate swap is recognized at fair value, which on the balance sheet date amounts to t.DKK 829.

21. Eventualaktiver

Contingent assets

Koncernen har et udskudt skatteaktiv vedr. den danske sambeksatning på t.DKK 21.928 som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan

The group has a deferred tax asset in relation til the danish comparison of DKK 21,928 thousand, which is not included in the balance sheet. Tax

henføres til fremførte skattemæssige underskud, som ikke forventes anvendt indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

assets can be carried forward before tax, except for items that are not expected to be used in the come but the 3-5 years. The tax asset can be carried forward indefinitely.

Modervirksomhed:

Parent:

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 4.515 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.

The company has a deferred tax asset of DKK 4,515 thousand which is not included in the balance sheet. Tax assets can be carried forward before tax, except for items that are not expected to be used in the come but the 3-5 years. The tax asset can be carried forward indefinitely.

22. Eventualforpligtelser Contingent liabilities

Koncern:

Group:

Kautionsforpligtelser

Recourse guarantee commitments

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

The group has subscribed capital shares in a number of limited partnerships. The company is liable for the unpaid share capital. The total residual liability amounts to DKK 35,803 on the balance sheet date

Modervirksomhed:

Parent:

Kautionsforpligtelser

Recourse guarantee commitments

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor tilknyttede virksomhedes gæld til kreditinstitutter for t.DKK 247.809.

The company has provided guarantee against affiliated companies' debt to credit institutions for t.DKK 247,809.

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

The company has subscribed capital shares in a number of limited partnerships. The company is liable for the unpaid share capital. The total residual liability amounts to DKK 35,803 on the balance sheet date.

22. Eventualforpligtelser - fortsat -
Contingent liabilities - continued -*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.

Other contingent liabilities

The company is taxed jointly with the other Danish companies in the group and has joint, several and unlimited liability for income taxes and any obligations to withhold tax at source on interest, royalties and dividends for the jointly taxed companies. The liability also includes any subsequent corrections to the calculated tax liability as a consequence of changes made to the jointly taxable income etc.

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Charges and security

Koncern:

Koncernen har udstedt ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 591.014. Restgælden udgør t.DKK 288.922.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 564.294. Restgælden udgør t.DKK 384.078.

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 69.336 har koncernen afgivet sikkerhed i koncernens underliggende tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 273.573.

Modervirksomhed:

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

Group:

Land and buildings properties with a carrying amount of DKK 591,014 have been provided as security for mortgage debt of DKK 288,922.

The group has issued owner mortgage deeds that provide a mortgage on land and buildings and investment properties with an accounting value of t.DKK 564,294. The remaining debt amounts to DKK 384,078.

As security for other debts amounting to DKK 69,336, the group has provided security in the group's underlying affiliated companies. The accounting value amounts to DKK 273.573.

Parent:

As security for other debts amounting to DKK 69,336, the company has provided security in capital shares in affiliates. The accounting value

t.DKK 273.573

amounts to DKK 273,573

Til sikkerhed for kreditinstitutter i tilknyttede virksomheder har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 264.672.

As security for credit institutions in affiliated companies, the company has provided security in capital shares in affiliated companies. The accounting value amounts to DKK 264,672.

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 55.207 har selskabet afgivet sikkerhed i kapitallinteresser i tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 251.866.

As security for other debts amounting to DKK 55,207, the company has provided security for capital interests in associated companies. The accounting value amounts to DKK 251,866.

24. Nærtstående parter Related parties

Bestemmende indflydelse
Controlling influence

Grundlag for indflydelse
Basis of influence

Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428, 2950
Vedbæk

Ultimativ kapitalejer

25. Reguleringer til pengestrømsopgørelse Adjustments for the cash flow statement

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Depreciation, amortisation and impairments losses of intangible assets and property, plant and equipment	25.764	26.123
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	670	493
Finansielle indtægter Financial income	-10.795	-4.103
Nedskrivning af finansielle aktiver Impairment losses on financial assets	0	513
Finansielle omkostninger Financial expenses	90.652	95.605
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	2.403	272
Øvrige reguleringer Other adjustments	-2.466	-5.898
I alt Total	106.228	113.005

26. Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for large groups and enterprises in reporting class C.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**KONCERNREGNSKAB**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol.

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

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

Minoritetsinteresser

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

Køb 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 allokteres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements comprise the parent and its subsidiaries in which the parent directly or indirectly holds more than 50% of the voting rights or by way of agreements exercises control.

All financial statements used for consolidation are prepared in accordance with the accounting policies of the group.

The consolidated financial statements consolidate the financial statements of the parent and its subsidiaries by adding together items of a uniform nature, eliminating intercompany income and expenditure, equity investments, intercompany balances and dividends as well as gains and losses resulting from transactions between the consolidated enterprises to the extent that the underlying assets and liabilities are not realised.

Non-controlling interests

The financial items of the subsidiaries are recognised in full in the consolidated financial statements. The non-controlling interests' proportionate share of the subsidiaries' equity is classified as a part of consolidated equity. The subsidiaries' results are distributed proportionately to non-controlling interests and the parent's equity interest.

Purchase and sale of non-controlling interests in a subsidiary which do not result in changes in control of the subsidiary are treated in the consolidated financial statements as equity transactions, and the difference between the consideration and the carrying amount is allocated to the parent's equity interest.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**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 gennemsnitsskurser 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

CURRENCY

The annual report is presented in Danish kroner (DKK).

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the transaction date. Exchange rate differences between the exchange rate applicable at the transaction date and the exchange rate at the date of payment are recognised in the income statement as a financial item. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. The difference between the exchange rate applicable at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest annual report is recognised under financial income or expenses in the income statement. Fixed assets, inventories and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

On recognition of independent foreign entities, the income statements are translated at the exchange rates applicable at the transaction date or approximate average exchange rates. The balance sheet items are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. Foreign currency translation adjustments arising from the translation of equity at the beginning of the year using the exchange rates applicable at the balance sheet date and from the translation of income statements from average exchange rates to the exchange rates applicable at the balance sheet date are

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

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 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.

recognised directly in equity under the reserve for net revaluation according to the equity method in respect of investments measured according to the equity method, and otherwise under the foreign currency translation reserve.

Translation adjustments of intercompany balances with independent foreign entities, measured using the equity method and where the balance is considered to be part of the overall investment, are recognised directly in equity under the foreign currency translation reserve. On the divestment of foreign entities, accumulated exchange differences are recognised in the income statement.

DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

On initial recognition, derivative financial instruments are measured at cost. Subsequently, they are measured at fair value and recognised under other receivables and other payables, respectively.

Fair value adjustment of derivative financial instruments classified as and meeting the criteria for hedging future cash flows (cash flow hedging) are recognised in equity under the cash flow hedging reserve. In the event that the hedged transaction results in the recognition of an asset or a liability, the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument, which was previously recognised in equity, will be included in the cost of the asset or the liability. In the event that the hedged transaction results in the recognition of an income or an expense, the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument, which was previously recognised in equity, will be recognised together with the hedged income or expense.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

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.

If the hedged transaction is no longer expected to occur, the cash flow hedging treatment is discontinued, and the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument is transferred to other net financials in the income statement. If the hedged transaction is still expected to occur, but the criteria for cash flow hedging are no longer met, the hedging treatment is discontinued, and the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument remains in equity until the transaction occurs.

Fair value adjustments of derivative financial instruments that do not meet the criteria for hedge accounting treatment are recognised under other net financials in the income statement on an ongoing basis.

INCOME STATEMENT**Revenue**

Income from the sale of services is recognised in the income statement in line with completion of services, which means that revenue corresponds to the selling price of the work performed for the year stated on the basis of the stage of completion at the balance sheet date (percentage of completion method).

Income from the rental of properties is recognised in the income statement for the relevant period. Revenue is measured at fair value and determined exclusive of VAT and discounts.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**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.

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Kønsdiversitetsforholdet i det øverste ledelses-

Other operating income

Other operating income comprises income of a secondary nature in relation to the enterprise's activities, including rental income, negative goodwill and gains on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Cost of sales

Cost of sales comprises cost of sales for the year measured at cost plus any changes in inventories, including write-downs to the extent that these do not exceed normal write-downs.

Property costs

Property costs comprise costs relating to property management, including repair and maintenance costs, real property taxes, insurance, overhead costs and other costs.

Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

Staff costs

Staff costs comprise wages and salaries as well as other staff-related costs.

Wages and salaries and other staff-related costs associated with the research and development activity are also recognised under staff costs.

Gender diversity for the body in the upper part

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

organ beregnes som andelen af kvindelige medlemmer ud af det samlede antal. Det omfatter udelukkende personer, som er valgt af generalforsamlingen. Medarbejderrepræsentanter medtages ikke.

Kønsdiversitetsforholdet på øvrige ledelsesniveauer beregnes som andelen af kvindelige ledere med personaleansvar ud af det samlede antal ledere med personaleansvar på de øvrige ledelsesniveauer

of the body is calculated as the proportion of female members out of the total leading number. This includes excluding the persons elected by the General Assembly. Works that represent women are not included.

The gender diversity ratio at other management levels is calculated as the proportion of female managers with personnel responsibility out of the total number of managers with personnel responsibility at the other management levels

Af- og nedskrivninger

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

	Brugs- tid, 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 brugs-

Depreciation, amortisation and impairment losses

The depreciation and amortisation of intangible assets and property, plant and equipment aim at systematic depreciation and amortisation over the expected useful lives of the assets. Assets are depreciated and amortised according to the straight-line method based on the following expected useful lives and residual values:

	Useful lives, years	Resi- dual value, per cent
Acquired rights	5-10	0
Buildings	30-50	0-50
Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	5	0

Land is not depreciated.

Investment properties are not depreciated.

The basis of depreciation and amortisation is the cost of the asset less the expected residual value

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

tid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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 omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af

at the end of the useful life. Moreover, the basis of depreciation and amortisation is reduced by any impairment losses. The useful life and residual value are determined when the asset is ready for use and reassessed annually.

Intangible assets and property, plant and equipment are impaired in accordance with the accounting policies referred to in the 'Impairment losses on fixed assets' section.

Fair value adjustment of investment properties

Unrealised value adjustments of investment properties and realised gains and losses on the sale of assets are recognised in the fair value adjustment of investment properties.

Other operating expenses

Other operating expenses comprise costs of a secondary nature in relation to the enterprise's activities, including costs relating to rental activities and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Income from equity investments in group enterprises

For equity investments in subsidiaries that in the parent are measured using the equity method, the share of the enterprises' profit or loss is recognised in the income statement after elimination of unrealised intercompany profits and losses and less any goodwill amortisation and impairment losses.

Income from equity investments in equity investments in subsidiaries also comprises gains

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

kapitalandele.

and losses on the sale of equity investments.

Nedskrivning af finansielle aktiver

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

Impairment losses on financial assets

Impairment losses on financial assets comprise impairment of investments at a lower recoverable amount and write-downs of financial current assets at a lower net realisable value.

Andre finansielle poster

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

Other net financials

Interest income and interest expenses, foreign exchange gains and losses on transactions denominated in foreign currencies etc. are recognised in other net financials.

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

Amortisation of capital losses and borrowing costs relating to financial liabilities is recognised on an ongoing basis as financial expenses.

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.

Tax on profit/loss for the year

The current and deferred tax for the year is recognised in the income statement as tax on the profit/loss for the year with the portion attributable to the profit/loss for the year, and directly in equity with the portion attributable to amounts recognised directly in equity.

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

The company is jointly taxed with Danish consolidated enterprises. The parent is the administration company for the joint taxation and thus settles all income tax payments with the tax authorities.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses

In connection with the settlement of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

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.

enterprises in proportion to their taxable incomes. This means that enterprises with a tax loss receive joint taxation contributions from enterprises which have been able to use this loss to reduce their own taxable profit.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver*Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i re-

BALANCE SHEET**Intangible assets***Acquired rights*

Acquired rights are measured in the balance sheet at cost less accumulated amortisation and impairment losses.

Acquired rights are amortised using the straight-line method based on useful lives, which are stated in the 'Depreciation, amortisation and impairment losses' section.

Gains or losses on the disposal of intangible assets are determined as the difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal.

Property, plant and equipment*Investment properties*

Investment properties comprise investments in land and buildings for the purpose of earning a return on such investments in the form of regular operating income and capital gains on sale. Investment properties are recognised at cost at the date of acquisition. Cost comprises the purchase price plus expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Investment properties are subsequently measured at fair value with value adjustments in

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

sultatopgørelsen. 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".

the income statement. The fair value is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

Other property, plant and equipment

Other property, plant and equipment comprise land and buildings as well as other fixtures and fittings, tools and equipment.

Other property, plant and equipment are measured in the balance sheet at cost, for land and buildings with revaluation at fair value recognised under the revaluation reserve in equity, however, and less accumulated depreciation and impairment losses. The fair value for land and buildings is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

Cost comprises the purchase price and expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Interest on loans arranged to finance production is not included in the cost.

The total cost of an asset is decomposed into separate components that are depreciated separately if the useful lives of the individual components vary.

Other property, plant and equipment are depreciated using the straight-line method based on useful lives and residual values, which are stated in the 'Depreciation, amortisation and

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -*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.

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

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.

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 kapitalan-

le impairment losses' section.

Property, plant and equipment under construction

Property, plant and equipment under construction are measured at cost. Costs incurred on property, plant and equipment under construction are transferred to the relevant asset category when the asset is ready for use.

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are determined as the difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal less any costs of disposal.

Equity investments in group enterprises

Equity investments in subsidiaries are recognised and measured according to the equity method in the balance sheet of the parent. For equity investments in subsidiaries, the equity method is considered a measurement method.

On initial recognition, equity investments measured according to the equity method are measured at cost. Transaction costs directly attributable to the acquisition are recognised in the cost of equity investments. However, transaction costs on the acquisition of subsidiaries are recognised in the income statement in the consolidated financial statements at the date incurred.

On subsequent recognition and measurement of

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

dele 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 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.

equity investments according to the equity method, equity investments are measured at the proportionate share of the enterprises' equity value, determined according to the accounting policies of the parent, adjusted for the remaining value of goodwill and gains and losses on transactions with the enterprises in question. Equity investments, where information for recognition according to the equity method is not known, are measured at cost.

Equity investments with a negative carrying amount are measured at DKK 0. Receivables that are considered part of the combined investment in the enterprises in question are impaired by any remaining negative equity value. Other receivables from such enterprises are impaired to the extent that such receivables are considered uncollectible. Provisions to cover the remaining negative equity value are recognised to the extent that the parent has a legal or constructive obligation to cover the liabilities of the enterprise in question.

Gains or losses on disposal of equity investments are determined as the difference between the disposal consideration and the carrying amount of net assets at the time of sale, including non-amortised goodwill, as well as the expected costs of divestment or discontinuation. Gains and losses are recognised in the income statement under income from equity investments.

Impairment losses on fixed assets

The carrying amount of fixed assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above what is reflected in depreciation and amortisa-

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

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.

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 afhol-

tion.

If the company's realised return on an asset or a group of assets is lower than expected, this is considered an indication of impairment.

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual assets or groups of assets.

The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

The higher of net selling price and value in use is used as the recoverable amount. The value in use is determined as the present value of expected net cash flows from the use of the asset or group of assets as well as expected net cash flows from the sale of the asset or group of assets after the expiry of their useful lives.

Impairment losses are reversed when the reasons for the impairment no longer exist.

Inventories

Inventories are measured at cost calculated according to the FIFO-method. Inventories are written down to the lower of cost and net realisable value.

The cost of raw materials and consumables as well as goods for resale is determined as purchase prices plus expenses resulting directly from the purchase.

The net realisable value of inventories is determined as the selling price less costs of completion and costs necessary to make the sale

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

des for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

and is determined taking into account marketability, obsolescence and the expected development in the selling price.

Tilgodehavender

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

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

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.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

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

Deposits recognised under assets comprise deposits paid to the lessor under leases entered into by the company.

Periodeafgrænsningsposter

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

Prepayments

Prepayments recognised under assets comprise costs incurred in respect of subsequent financial years.

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.

Other investments

Other equity investments are measured at fair value in the balance sheet. For equity investments that are traded in an active market, fair value is equivalent to the market value at the balance sheet date. Other equity investments for which fair value cannot be determined reliably are measured at cost.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**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.

Cash

Cash includes operating cash.

Equity

Revaluation reserve comprises in the financial statements of the parent revaluation of land and buildings at fair value. The revaluation reserve is measured less deferred tax and reduced by depreciation and amortisation of the revalued assets. On the disposal of the assets, the remaining amount is transferred from the revaluation reserve to retained earnings.

The net revaluation of equity investments measured according to the equity method is recognized in the financial statements of the parent in the net revaluation reserve in equity according to the equity method to the extent that the carrying amount exceeds the cost.

Unrealised foreign currency gains and losses from the translation of the net investment in independent foreign entities are recognised in equity under the foreign currency translation reserve. The reserve is dissolved when the independent foreign entities are disposed of.

Unrealised gains and losses on financial instruments classified as and meeting the criteria for hedging of future cash flows (cash flow hedging) are recognised in equity under the cash flow hedging reserve. The reserve is measured less deferred tax. The reserve is dissolved when the hedged transaction occurs, or it is no longer expected to occur.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til 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 skatteforplig-

Provisions

Other provisions comprise expected expenses incidental to restructuring etc. and are recognised when the company has a legal or constructive obligation at the balance sheet date and it is probable that such obligation will draw on the financial resources of the company. Provisions are measured at net realisable value or fair value if the provision is expected to be settled over the longer term.

Current and deferred tax

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the basis of the taxable income for the year, adjusted for tax paid on account.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised as income tax under receivables or payables in the balance sheet.

Deferred tax liabilities and tax assets are recognised on the basis of all temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of management's intended use of the asset or settlement of the liability.

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value through offsetting against deferred tax liabilities

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

telser 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabs-

within the same tax jurisdiction or elimination in tax on future earnings.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates in the respective countries which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

Payables

Deposits recognised under liabilities comprise deposits received from lessees under the company's leases.

Long-term payables are measured at cost at the time of contracting such liabilities (raising of the loan). The payables are subsequently measured at amortised cost where capital losses and loan expenses are recognised in the income statement as a financial expense over the term of the payable on the basis of the calculated effective interest rate in force at the time of contracting the liability.

Short-term financial payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables. Other short-term payables are measured at net realisable value.

Prepayments received from customers**Deferred income**

Deferred income under liabilities comprises payments received in respect of income in subsequent financial years.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

år.

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.

CASH FLOW STATEMENT

The cash flow statement is prepared using the indirect method, showing cash flows from operating, investing and financing activities as well as cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities comprise the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, income tax paid and changes in working capital.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with the acquisition and divestment of companies and financial assets as well as the purchase, development, improvement and sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Cash flows from financing activities comprise changes in the parent's share capital and associated costs and financing from and dividends paid to shareholders as well as the arrangement and repayment of long-term payables.

Cash and cash equivalents at the beginning and end of the year comprise cash.

Referring to section 86(4) of the Danish Financial Statements Act a cash flow statement has not been prepared for the parent as the parent is included in the consolidated cash flow statement.