

# PROARK PROPERTIES ApS

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

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.07.22

Jeanette Louw-Reimer  
Dirigent



---

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Egenkapitalopgørelse	17 - 18
Koncernens pengestrømsopgørelse	19
Noter	20 - 46

---

---

**Selskabet**

---

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

---

**Direktion**

---

Michael Kaa Andersen

---

**Bestyrelse**

---

Michael Brag  
Michael Kaa Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Proark Properties ApS

### Tilknyttede virksomheder

Magny Le Hongre, Denmark ApS, 100%

Zielona ApS, 100%

A/S Kuusamo Keminmää, Finland, 100%

A/S Kuopio Furniture, Finland, 100%

Proark UK Hotels Holding ApS, 95%

Proark Cardiff Invest ApS, 100%

Komplementarselskabet Veenendaal ApS, 90%

ApS Komplementarselskabet Proark Nottingham Sherwood Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Proark Birmingham West Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, London, 100%

ApS Komplementarselskabet Mariestad Nyköping, Sverige, 100%

K/S Proark Nottingham Sherwood Hotel, 100%

K/S Proark Birmingham West Hotel, 100%

K/S Veenendaal, 100%

K/S Proark Telford Centre Hotel, 100%

K/S Proark Bedford Centre Hotel, 100%

K/S Proark Harlow Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Proark Bedford Centre Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Proark Harlow Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Proark Telford Centre Hotel, 100%

Bedford Invest ApS, 100%

Proark Hammersjön, 100%

K/S Proark Cardiff North Hotel, 100%

ApS Komplementarselskabet Proark Cardiff North Hotel, 100%

Orionis Denmark ApS, 100%

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for PROARK PROPERTIES ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. juli 2022

**Direktionen**

Michael Kaa Andersen

**Bestyrelsen**

Michael Brag  
Formand

Michael Kaa Andersen

**Til kapitalejeren i PROARK PROPERTIES ApS****Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for PROARK PROPERTIES ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Søborg, den 16. juli 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29417



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

Beløb i t.DKK	2021	2020	2019	2018	2017
---------------	------	------	------	------	------

*Resultat*

Nettoomsætning	215.348	125.647	251.187	152.474	143.626
Bruttoresultat	103.380	56.298	97.380	74.431	66.966
Resultat af primær drift	9.251	-20.150	10.568	48.976	21.425
Finansielle poster i alt	-65.524	139.632	-57.094	58.800	-24.913
Årets resultat	-57.530	119.641	-56.327	100.542	-2.790

*Balance*

Samlede aktiver	1.230.270	1.179.112	1.265.936	1.069.482	837.916
Egenkapital	-101.702	-78.179	-205.715	-241.120	-337.950

*Pengestrømme*

## Nettopengestrømme fra:

Driften	3.915	-76.328	24.634	-26.109	-18.766
Investeringer	15.522	13.130	-107.603	-241.344	-10.546
Finansiering	9.917	38.322	99.868	262.177	38.132
Årets pengestrømme	29.354	-24.876	16.899	-5.276	8.820

**Nøgletal**

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>					
Bruttomargin	48%	45%	39%	49%	47%
Overskudsgrad	4%	-15%	4%	32%	15%

*Øvrige*

Antal medarbejdere (gns.)	284	285	372	102	99
---------------------------	-----	-----	-----	-----	----

*Definitioner af nøgletal*

Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

**Væsentligste aktiviteter**

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

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på t.DKK -57.530 mod t.DKK 119.641 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital tilhørende moderselskabet på t.DKK - 94.460. 2020 var påvirket af finansielle engangsindtægter på m.DKK 211.

Udviklingen har også i 2021 har været påvirket af Covid-19, hvor vores hoteller i England har været åbne hele perioden og opnåede efter omstændighederne et godt driftsresultat herved. Hvorimod hotellet nær Disneyland i Paris var lukket 6 af årets måneder pga. Covid-19 nedlukning generelt i Paris området, der medførte et meget begrænset forretningsunderlag for de franske aktiviteter.

Både de 6 hoteller i England og hotellet i Frankrig er kommet godt ind i 2022 og viser væsentlig bedre resultater end 2021 og bedre end budgettet for året 2022.

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

Resultatforventningen for 2021 var, at resultatet ville være væsentligt mindre påvirket af Covid 19 end i 2020. Den samlede omsætning i 2021 er steget med 71% i forhold til 2020, hvilket er tilfredsstillende. Nettoresultatet er imidlertid negativt påvirket af værdireguleringer på Polen ejendommen i regnskabsåret.

Koncernens hoteller er domicilejendomme hvorved regnskabsmæssige afskrivninger føres over resultatopgørelsen mens værdireguleringer føres direkte på egenkapitalen. For 2021 har det medført afskrivninger på disse 7 hoteller, som er ført via resultatopgørelsen, men som modvirkes ved modsvarende opskrivning af de 7 hoteller, valutakursregulering og ejendomsopskrivninger direkte på egenkapitalen.

Driften har i 2021 genereret positiv likviditet efter finansieringsudgift til eksterne finansieringsinstitutter. Renteudgifter i niveauer 20mio.kr er med koncerntilknyttede enheder og oprulles.

**Forventet udvikling**

Koncernen forventer for 2022 et positivt resultat af primær drift i niveauet 40 – 50 m.DKK og et årsresultat i niveauet -10 – -20 m.DKK. Som tidligere år vil domicilejendomme værdireguleringer føres direkte på egenkapitalen.

## Finansielle risici

### *Valutarisici*

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

### *Finansierings- og likviditetsforhold*

Værdiansættelser af investeringsejendomme i kapitalinteresser

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

### *Mellemregninger*

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

De enkelte selskaber har ikke likviditet til at afregne mellemværender.

### *Øvrige forhold*

Det er ledelsens overbevisning at Ukraine-Rusland-krisen i øjeblikket ikke har nogen væsentlig effekt på foretaget værdiansættelser. Effekten af krisen på de finansielle markeder på lang sigt er i øjeblikket for usikker til at fastslå. Disse vurderinger kan dog ændre sig, hvis Ukraine-Rusland-krisen trækker ud, eller COVID igen forårsager lockdowns og andre restriktioner.

### *Renterisici*

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

## Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Samfundsansvar

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

Proark Properties har ikke udarbejdet formaliserede og konkrete politikker for samfundsansvar, men

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

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

Som ejer af flere ejendomme og dertilhørende drift, foretager vi løbende vurderinger i forhold til investering og optimering af miljø og klimamæssige forhold. Særligt fokus i perioden har været investeringer som nedbringer energiforbruget.

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

### **Kønsmæssig sammensætning af ledelsen**

#### *Måltal for det øverste ledelsesorgan*

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

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

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

### **Dataetik**

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

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK	
2	<b>Nettoomsætning</b>	<b>215.348</b>	<b>125.647</b>	<b>4.285</b>	<b>4.383</b>
	Andre driftsindtægter	15.313	17.716	0	0
	Vareforbrug	-51.205	-6.583	0	0
	Ejendomsomkostninger	-17.039	-33.897	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-59.037	-46.585	-6.607	-6.568
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>103.380</b>	<b>56.298</b>	<b>-2.322</b>	<b>-2.185</b>
3	Personaleomkostninger	-52.506	-49.974	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>50.874</b>	<b>6.324</b>	<b>-2.322</b>	<b>-2.185</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-29.459	-18.043	0	0
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	0	-7.204	0	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>21.415</b>	<b>-18.923</b>	<b>-2.322</b>	<b>-2.185</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.152	0	0	0
	Andre driftsomkostninger	-1.012	-1.227	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>9.251</b>	<b>-20.150</b>	<b>-2.322</b>	<b>-2.185</b>
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-48.712	-78.904
6	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	750	-319	750	-319
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	-2.162	0	0
7	Andre finansielle indtægter	9.160	222.895	2.523	204.072
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-775	513	0	0
8	Andre finansielle omkostninger	-74.659	-81.295	-6.514	-11.824
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-56.273</b>	<b>119.482</b>	<b>-54.275</b>	<b>110.840</b>
	Skat af årets resultat	-1.257	159	-1.159	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-57.530</b>	<b>119.641</b>	<b>-55.434</b>	<b>110.840</b>
9	Forslag til resultatdisponering				

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
<b>AKTIVER</b>					
Note					
	Erhvervede rettigheder	119	143	0	0
10	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>119</b>	<b>143</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Grunde og bygninger	974.798	920.404	0	0
	Investeringsejendomme	144.985	156.226	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.088	29.504	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	187	106	0	0
11	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.141.058</b>	<b>1.106.240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	170.755	118.131
13	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	17.929	49.410
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	79	0	79
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	383	0	0
13	Deposita	362	337	0	0
13	Andre tilgodehavender	8.287	27.747	3.234	3.185
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.649</b>	<b>28.546</b>	<b>191.918</b>	<b>170.805</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.149.826</b>	<b>1.134.929</b>	<b>191.918</b>	<b>170.805</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	863	649	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>863</b>	<b>649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.507	6.649	0	0
	Udskudt skatteaktiv	38	3.230	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	3.041	12	31	11
	Andre tilgodehavender	7.933	7.670	718	1.357
14	Periodeafgrænsningsposter	2.501	1.766	272	685
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>26.020</b>	<b>19.327</b>	<b>1.021</b>	<b>2.053</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>53.561</b>	<b>24.207</b>	<b>215</b>	<b>10.339</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>80.444</b>	<b>44.183</b>	<b>1.236</b>	<b>12.392</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.230.270</b>	<b>1.179.112</b>	<b>193.154</b>	<b>183.197</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
	Selskabskapital	125	125	125	125
	Reserve for opskrivninger	126.538	108.222	0	0
	Reserve for valutakursreguleringer	-8.177	1.403	1.763	-7.814
	Reserve for sikringstransaktioner	-739	-240	-739	-240
	Overført resultat	-212.207	-183.012	-151.306	-131.256
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>-94.460</b>	<b>-73.502</b>	<b>-150.157</b>	<b>-139.185</b>
15	Minoritetsinteresser	-7.242	-4.677	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-101.702</b>	<b>-78.179</b>	<b>-150.157</b>	<b>-139.185</b>
17	Hensættelser til udskudt skat	48.819	48.838	0	0
18	Andre hensatte forpligtelser	1.060	1.502	139.963	130.176
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>49.879</b>	<b>50.340</b>	<b>139.963</b>	<b>130.176</b>
19	Gæld til realkreditinstitutter	297.335	301.101	0	0
19	Gæld til øvrige kreditinstitutter	457.523	416.932	0	0
19	Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.343	29.472	0	0
19	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	626	471
19	Deposita	0	77	0	0
19	Anden gæld	397.965	374.413	202.463	191.083
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.183.166</b>	<b>1.121.995</b>	<b>203.089</b>	<b>191.554</b>
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14.040	10.306	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.982	59.022	259	652
	Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	0
	Selskabsskat	27	317	0	0
	Anden gæld	20.781	13.108	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.097	2.203	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>98.927</b>	<b>84.956</b>	<b>259</b>	<b>652</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.282.093</b>	<b>1.206.951</b>	<b>203.348</b>	<b>192.206</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.230.270</b>	<b>1.179.112</b>	<b>193.154</b>	<b>183.197</b>
20	Oplysninger om dagsværdi				
21	Afledte finansielle instrumenter				
22	Eventualaktiver				
23	Eventualforpligtelser				
24	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
25	Nærtstående parter				



## Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20								
Saldo pr. 01.01.20	125	115.451	0	0	-317.237	-201.661	-4.054	-205.715
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	1.403	0	0	1.403	0	1.403
Opskrivninger i året	0	5.997	0	0	0	5.997	0	5.997
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-240	0	-240	0	-240
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-13.226	0	0	14.172	946	0	946
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	-211	-211	0	-211
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	120.264	120.264	-623	119.641
Saldo pr. 31.12.20	125	108.222	1.403	-240	-183.012	-73.502	-4.677	-78.179
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21								
Saldo pr. 01.01.21	125	108.222	1.403	-240	-183.012	-73.502	-4.677	-78.179
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	11.343	-9.580	0	0	1.763	12	1.775
Opskrivninger i året	0	62.914	0	0	0	62.914	0	62.914
Opløsning af tidligere års opskrivinger	0	-29.823	0	0	0	-29.823	0	-29.823
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-499	0	-499	0	-499
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	-360	-360	0	-360
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	0	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-26.118	0	0	26.118	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	-54.953	-54.953	-2.577	-57.530
Saldo pr. 31.12.21	125	126.538	-8.177	-739	-212.207	-94.460	-7.242	-101.702

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20								
Saldo pr. 01.01.20	125	0	-7.814	-240	-261.947	-269.876	0	-269.876
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	19.851	19.851	0	19.851
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	110.840	110.840	0	110.840
Saldo pr. 31.12.20	125	0	-7.814	-240	-131.256	-139.185	0	-139.185
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21								
Saldo pr. 01.01.21	125	0	-7.814	-240	-131.256	-139.185	0	-139.185
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	9.577	0	0	9.577	0	9.577
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-499	0	-499	0	-499
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	35.384	35.384	0	35.384
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	-55.434	-55.434	0	-55.434
Saldo pr. 31.12.21	125	0	1.763	-739	-151.306	-150.157	0	-150.157

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>-57.530</b>	<b>119.641</b>
26 Reguleringer	102.783	-107.280
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-214	992
Tilgodehavender	-6.856	7.816
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-40	-16.182
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	10.567	-12.098
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>48.710</b>	<b>-7.111</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	9.160	12.078
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-53.955	-81.295
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>3.915</b>	<b>-76.328</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-48	-3
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.795	-2.259
Køb af finansielle anlægsaktiver	358	-383
Modtaget udbytte	547	0
Udlån	19.460	15.775
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>15.522</b>	<b>13.130</b>
Optagelse af gæld til real- og øvrige kreditinstitutter	6.277	2.131
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	3.640	36.191
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>9.917</b>	<b>38.322</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>29.354</b>	<b>-24.876</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	24.207	49.083
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>53.561</b>	<b>24.207</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	53.561	24.207
<b>I alt</b>	<b>53.561</b>	<b>24.207</b>

## 1. Særlige poster

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

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK
Særlige poster:					
Kursgevinster, gældsforpligtelser	Finansielle indtægter	0	210.818	0	200.124
I alt		0	210.818	0	200.124

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK

## 2. Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Hotel omsætning	199.732	110.913	0	0
Erhvervsleje	15.616	14.734	0	0
Administrationshonorar	0	0	4.294	4.383
I alt	215.348	125.647	4.294	4.383

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

England	150.262	71.856	4.285	4.383
Frankrig	49.470	39.057	0	0
Polen	15.616	14.734	0	0
I alt	215.348	125.647	4.285	4.383

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK
<b>3. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	43.713	42.095	0	0
Pensioner	970	1.508	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.808	4.411	0	0
Andre personaleomkostninger	2.015	1.960	0	0
I alt	52.506	49.974	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	284	285	0	0

**4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**

Lovpligtig revision af årsregnskabet	874	1.058	170	170
I alt	874	1.058	170	170

**5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-48.712	-78.738
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	0	-166
I alt	0	0	-48.712	-78.904

**6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Resultatandele fra associerede virksomheder	750	-319	750	-319
I alt	750	-319	750	-319

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK
<b>7. Finansielle indtægter</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	281	125
Renteindtægter i øvrigt	3.278	626	128	150
Valutakursreguleringer	5.882	8.860	2.114	1.269
Øvrige finansielle indtægter	0	213.409	0	202.528
I alt	9.160	222.895	2.523	204.072

**8. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	7	5
Renteomkostninger i øvrigt	65.777	60.281	6.506	5.323
Valutakursreguleringer	2.132	14.233	0	6.495
Øvrige finansielle omkostninger	6.750	6.781	1	1
I alt	74.659	81.295	6.514	11.824

**9. Forslag til resultatdisponering**

Minoritetsinteresser	-2.577	-623	0	0
Overført resultat	-54.953	120.264	-55.434	110.840
I alt	-57.530	119.641	-55.434	110.840

**10. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i t.DKK	Erhvervede rettigheder
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.21	1.127
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-18
Tilgang i året	48
Afgang i året	-136
Kostpris pr. 31.12.21	1.021
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-984
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	15
Afskrivninger i året	-70
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	137
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-902
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	119

## 11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.21	834.740	118.876	51.291	106
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	31.829	255	2.161	-1
Tilgang i året	4.065	0	647	82
Afgang i året	0	0	-533	0
Kostpris pr. 31.12.21	870.634	119.131	53.566	187
Opskrivninger pr. 01.01.21	128.793	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	6.604	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-29.823	0	0	0
Opskrivninger i året	62.914	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	168.488	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-43.129	0	-21.787	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-2.549	0	-735	0
Afskrivninger i året	-18.646	0	-10.486	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	530	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-64.324	0	-32.478	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	0	37.350	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-343	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer fra tidligere år	0	-11.153	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	25.854	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	974.798	144.985	21.088	187
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21	814.049	0	0	0



**12. Værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.21	0	0	383
Afgang i året	0	0	-383
Kostpris pr. 31.12.21	0	0	0
Opskrivninger pr. 01.01.21	0	79	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	750	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-829	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	0	0
Modervirksomhed:			
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.21	-130.078	79	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	400	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	9.577	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-55.510	750	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-829	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-499	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	35.384	0	0
Regnskabsmæssig værdi for overførsler pr. 31.12.21	-140.726	0	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	171.518	0	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	139.963	0	0
Overførsler pr. 31.12.21	311.481	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	170.755	0	0

**12. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Magny Le Hongre, Denmark ApS, København	100%
Zielona ApS, København	100%
ApS Kuusamo Keminmäa, 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	100%
K/S Proark Telford Centre Hotel, København	100%
K/S Proark Bedford Centre Hotel, København	100%
K/S Proark Harlow Hotel, København	100%
ApS Komplementarselskabet Proark Bedford Centre Hotel, København	100%
ApS Komplementarselskabet Proark Harlow Hotel, København	100%
ApS Komplementarselskabet Proark Telford Centre Hotel, København	100%
Bedford Invest ApS, København	100%
Proark Hammersjön ApS, København	100%

**13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.21	0	337	27.747
Tilgang i året	0	25	0
Afgang i året	0	0	-19.460
Kostpris pr. 31.12.21	0	362	8.287
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	362	8.287
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.21	167.724	0	3.185
Tilgang i året	21.724	0	49
Kostpris pr. 31.12.21	189.448	0	3.234
Nedskrivninger pr. 01.01.21	-118.315	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-53.204	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.21	-171.519	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	17.929	0	3.234

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
<b>14. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalte forsikringer	0	0	272	228
Andre periodeafgrænsningsposter	2.501	1.766	0	457
I alt	2.501	1.766	272	685

**15. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser primo	-4.677	-4.054	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	12	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-2.577	-623	0	0
I alt	-7.242	-4.677	0	0

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

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

**17. Udskudt skat**

Selskabet har pr. 31.12.21 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 38, som primært kan henføres til fremførte skattemæssige underskud. Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive driftsresultater for de kommende år.

**18. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i t.DKK	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder	Hensættelse ved- rørende associe- rede virksom- heder	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:			
Forpligtelser pr. 01.01.21	0	282	1.220
Hensat i året	0	0	-160
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	0	-282	0
Forpligtelser pr. 31.12.21	0	0	1.060

## Modervirksomhed:

Forpligtelser pr. 01.01.21	129.894	282	0
Hensat i året	10.069	0	0
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	0	-282	0
Forpligtelser pr. 31.12.21	139.963	0	0

	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	0	139.963	129.894
Kortfristede forpligtelser	1.060	1.502	0	0
I alt	1.060	1.502	139.963	129.894

**19. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	2.860	46.561	300.195	301.101
Gæld til øvrige kreditinstitutter	11.180	0	468.703	416.932
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	30.343	29.472
Deposita	0	0	0	77
Anden gæld	0	0	397.965	374.413
I alt	14.040	46.561	1.197.206	1.121.995
Modervirksomhed:				
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	626	471
Anden gæld	0	0	202.463	191.083
I alt	0	0	203.089	191.554

**20. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i t.DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	Grunde og bygninger	I alt
Koncern:				
Dagsværdi pr. 31.12.21	144.985	-81	974.798	1.119.702
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-11.152	-499	0	-11.651
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	33.091	33.091

*Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi med udgangspunkt i DCF-modellen. I DCF-modellen indgår en række skøn og forudsætninger i forbindelse med budgettering af de fremtidige pengestrømme samt ved fastsættelse af diskonteringsrenten, hvorfor disse er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at de foretagne skøn og forudsætninger der indgår i opgørelsen af dagsværdien er korrekt oplyst. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2021 ligger på 6-8 %.

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

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

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

*Grunde og bygninger*

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

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2021 ligger i på 6-12%.

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

## 21. Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet lån. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -81 (-586).

## 22. Eventualaktiver

Modervirksomhed:

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 5.841, 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.

## 23. Eventualforpligtelser

Koncern:

### *Kautionsforpligtelser*

Koncernen har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Selskabet hæfter for den ikke-indbetalte stamkapital. Den samlede resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 35.803 (50.002).

Modervirksomhed:

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor tilknyttede virksomhedes gæld til kreditinstitutter for t.DKK 17.700 (16.476).

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Selskabet hæfter for den ikke-indbetalte stamkapital. Den samlede resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 35.803 (50.002).

### *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.



## 24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Koncernen har udstedt ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 579.985 (591.424). Restgælden udgør t.DKK 300.195 (306.114).

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 539.769. Restgælden udgør t.DKK 432.225

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 68.647 har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 173.130

Til sikkerhed for kreditinstitutter i tilknyttede virksomheder har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 164.191.

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 51.128 har selskabet afgivet sikkerhed i kapitallinteresser i tilgodehavender i tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 146.809.

## 25. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428, 2950  
Vedbæk

Ultimativ kapitalejer

	Koncern	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK
<b>26. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	29.459	25.247
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.152	0
Finansielle indtægter	-9.160	-222.895
Nedskrivning af finansielle aktiver	775	-513
Finansielle omkostninger	74.659	81.295
Skat af årets resultat	1.257	-159
Øvrige reguleringer	-5.359	9.745
I alt	102.783	-107.280

## 27. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### KONCERNREGNSKAB

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

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

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

**27. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Minoritetsinteresser**

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

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

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode for så vidt angår kapitalandele, der måles efter indre værdis metode, og ellers under reserve for valutakursreguleringer.

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

**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

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

**27. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

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

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

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

**Andre driftsindtægter**

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

**Vareforbrug**

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

**Ejendomsomkostninger**

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

**27. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

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

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

Grunde afskrives ikke.

Investerings ejendomme afskrives ikke.

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

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

**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger**

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

**27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Andre driftsomkostninger**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

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

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

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

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

**Andre finansielle poster**

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

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

**Skat af årets resultat**

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

**27. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****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***Investeringsejendomme*

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

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

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



**27. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

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

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

*Materielle anlægsaktiver under udførelse*

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

*Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

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

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

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

**27. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*Kapitalandele i associerede virksomheder*

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

*Indre værdis metode*

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

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

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

*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

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

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

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.

**27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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

**Tilgodehavender**

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

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

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**27. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

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

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

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

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

**Hensatte forpligtelser**

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

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

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

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

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

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

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

**Gældsforpligtelser**

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

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

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

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

**27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

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

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

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

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

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

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