

K/S Proark Harlow Hotel

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. / CVR no. 29 31 15 52

Årsrapport for 2021 **Annual report for 2021**

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.06.22

Jeanette Louw-Reimer
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement by the Board of Directors on the annual report	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	5 - 9
Ledelsesberetning Management's review	10 - 12
Resultatopgørelse Income statement	13
Balance Balance sheet	14 - 15
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	16
Noter Notes	17 - 31

Selskabet

The company

K/S Proark Harlow Hotel
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Danmark
Telefon / Tel.: 33 15 74 74

Hjemsted / Registered office: København
CVR-nr. / CVR no.: 29 31 15 52
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Board of Directors

Michael Brag, formand / chairman
Michael Kaa Andersen

Revision

Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Parent company

Proark Properties ApS, København

Dattervirksomhed

Subsidiarie

ApS Kompl. Proark Harlow Hotel, København

Ledelsespåtegning Statement by the Board of Directors on the annual report

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for K/S Proark Harlow Hotel.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.21 - 31.12.21 for K/S Proark Harlow Hotel.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.21 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.21 - 31.12.21.

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

We 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 28. juni 2022
Copenhagen, June 28, 2022

Bestyrelsen Board of Directors

Michael Brag
Formand / Chairman

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Til ejeren i K/S Proark Harlow Hotel

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Proark Harlow Hotel for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

To the owner of K/S Proark Harlow Hotel

Opinion

We have audited the financial statements of K/S Proark Harlow Hotel for the financial year 01.01.21 - 31.12.21, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31.12.21 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.21 - 31.12.21 in accordance with the the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing 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 financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Statement regarding the management's review

Management is responsible for management's review.

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

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the 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 management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Acts. We did not identify any material misstatement of management's review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 årsregnskabet.

Management's responsibility for the financial statements

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

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing 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 financial statements unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the 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 International Standards on Auditing 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 financial statements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 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 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 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 selskabets evne til at fort-

As part of an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the 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 material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- 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 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 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 company's

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

sætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Søborg, den 28. juni 2022
Soeborg, Copenhagen, June 28, 2022

Beierholm

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

Kim Nielsen

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

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 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 company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 5.164.368 mod DKK -1.857.405 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.525.126.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Værdiansættelse af grunde og bygninger

Selskabets investeringsejendom anvendes pr. 01.03.2019 af tilknyttede virksomheder. Den indgåede lejeaftale afspejler en stor samhørighed mellem lejer og udlejer hvorfor investeringsejendom i årsrapporten indregnes som grunde og bygninger.

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør TDKK 38.985. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede indtjening 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.

Med hensyn til Ukraine-Rusland-krisen er det ledelsens overbevisning, at krisen i øjeblikket ikke har nogen væsentlig effekt på værdiansættelsen. Effekten af krisen på de finansielle markeder på lang sigt er i øjeblikket for usikker til at fastslå.

Primary activities

The company's purpose is lease out of real property and other related business.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.01.21 - 31.12.21 shows a profit/loss of DKK 5,164,368 against DKK -1,857,405 for the period 01.01.20 - 31.12.20. The balance sheet shows equity of DKK 4,525,126.

The management considers the net profit for the year to be satisfactory.

Valuation of land and buildings

The company's investment property is per 01.03.2019 used by affiliated companies. The lease agreement reflects a great deal of cohesion between the tenant and the landlord why the property in the annual report is recognized as land and buildings.

The company's property is measured at fair value, which per. the balance sheet date amounts to TDKK 38,985. The fair value is calculated on the basis of a number of assumptions, including the expected earnings and set return requirements, cf. the discussion of this in the description of the accounting policies applied. The return requirements are set so that the return requirements are assessed to reflect the market's current return requirements on similar properties.

With regard to the Ukraine-Russia crisis, management is convinced that the crisis is currently having no significant effect on valuation. The long-term impact of the crisis on financial markets is currently too uncertain to determine.

Disse vurderinger kan dog ændre sig, hvis Ukraine-Rusland-krisen trækker ud, eller COVID igen forårsager lockdowns og andre restriktioner.

However, these assessments may change if the Ukraine-Russia crisis drags on or COVID again causes lockdowns and other restrictions.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Subsequent events

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

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

Treasury shares consist of:

Treasury shares

	Købs- /salgspris DKK Purchase- /salesprice DKK	Antal Quantity	Pålydende værdi i alt DKK Total nominal value DKK	Procent af kapital Percent of capital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.21 Holding of treasury shares as at 01.01.21		55	11.725.112	55%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.21 Holding of treasury shares as at 31.12.21		55	11.725.112	55%

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttoresultat Gross result	7.047.050	-69.586
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver Depreciation and impairments losses of property, plant and equipment	-1.148.934	-1.017.663
	Resultat af primær drift Operating profit/loss	5.898.116	-1.087.249
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from equity investments in group enterprises	8.567	1.353
2	Andre finansielle indtægter Financial income	15.262	12.870
3	Andre finansielle omkostninger Financial expenses	-757.577	-784.379
	Årets resultat Profit/loss for the year	5.164.368	-1.857.405
	Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	8.567	1.353
	Overført resultat Retained earnings	5.155.801	-1.858.758
	I alt Total	5.164.368	-1.857.405

Balance
Balance sheet

Note	AKTIVER ASSETS	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
	Grunde og bygninger Land and buildings	38.985.761	59.312.160
4	Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	38.985.761	59.312.160
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	88.495	79.928
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	7.109.296	1.298.487
	Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	7.197.791	1.378.415
	Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	46.183.552	60.690.575
	Andre tilgodehavender Other receivables	27.250	25.331
	Tilgodehavender i alt Total receivables	27.250	25.331
	Likvide beholdninger Cash	104.723	133.713
	Omsætningsaktiver i alt Total current assets	131.973	159.044
	Aktiver i alt Total assets	46.315.525	60.849.619

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
EQUITY AND LIABILITIES		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	21.318.386	21.318.386
	Share capital		
	Reserve for opskrivninger	921.482	22.242.060
	Revaluation reserve		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	88.495	79.928
	Reserve for net revaluation according to the equity method		
	Reserve for valutakursreguleringer	181.380	332.577
	Foreign currency translation reserve		
	Overført resultat	-17.984.617	-22.564.020
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	4.525.126	21.408.931
	Total equity		
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	41.630.276	39.306.401
	Payables to group enterprises		
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.630.276	39.306.401
	Total long-term payables		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.362	92.435
	Trade payables		
	Anden gæld	66.761	41.852
	Other payables		
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	160.123	134.287
	Total short-term payables		
	Gældsforpligtelser i alt	41.790.399	39.440.688
	Total payables		
	Passiver i alt	46.315.525	60.849.619
	Total equity and liabilities		
8	Oplysninger om dagsværdi		
	Fair value information		
9	Eventualforpligtelser		
	Contingent liabilities		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Charges and security		
11	Nærtstående parter		
	Related parties		

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninge r Revaluation reserve	Reserve for net revaluation according to the equity method	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode Reserve for valutakurs- reguleringer Foreign currency translation reserve	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
-------------------------------	--	--	---	--	--	--------------------------------------

Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20

Statement of changes in equity for 01.01.20 - 31.12.20

Saldo pr. 01.01.20 Balance as at 01.01.20	21.318.386	22.922.163	78.575	0	-22.248.909	22.070.215
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	-1.695.091	0	364.293	0	-1.330.798
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	2.526.919	0	0	0	2.526.919
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	-1.511.931	0	-31.716	1.543.647	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	1.353	0	-1.858.758	-1.857.405
Saldo pr. 31.12.20 Balance as at 31.12.20	21.318.386	22.242.060	79.928	332.577	-22.564.020	21.408.931

Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21

Statement of changes in equity for 01.01.21 - 31.12.21

Saldo pr. 01.01.21 Balance as at 01.01.21	21.318.386	22.242.060	79.928	332.577	-22.564.020	21.408.931
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	1.795.290	0	-183.277	0	1.612.013
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	-23.660.186	0	0	0	-23.660.186
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	544.318	0	32.080	-576.398	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	8.567	0	5.155.801	5.164.368
Saldo pr. 31.12.21 Balance as at 31.12.21	21.318.386	921.482	88.495	181.380	-17.984.617	4.525.126

	2021 DKK	2020 DKK
1. 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	8.567	1.353
I alt Total	8.567	1.353
2. Finansielle indtægter		
Financial income		
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	15.262	12.847
Øvrige finansielle indtægter Other financial income	0	23
I alt Total	15.262	12.870
3. Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	755.111	770.848
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	1.472	354
Valutakurstab Foreign exchange losses	994	13.177
I alt Total	757.577	784.379

4. Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Grunde og bygninger Land and buildings
Kostpris pr. 01.01.21 Cost as at 01.01.21	37.070.100
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	2.801.700
Kostpris pr. 31.12.21 Cost as at 31.12.21	39.871.800
Opskrivninger pr. 01.01.21 Revaluations as at 01.01.21	23.753.991
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	1.795.290
Opskrivninger i året Revaluations during the year	-23.660.186
Opskrivninger pr. 31.12.21 Revaluations as at 31.12.21	1.889.095
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21 Depreciation and impairment losses as at 01.01.21	-1.511.931
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-114.269
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-1.148.934
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21 Depreciation and impairment losses as at 31.12.21	-2.775.134
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21 Carrying amount as at 31.12.21	38.985.761
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21 Carrying amount in the balance sheet if revaluation to fair value had not been carried out as at 31.12.21	38.032.192

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Equity investments in group enterprises

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises
Kostpris pr. 01.01.21 Cost as at 01.01.21	0
Kostpris pr. 31.12.21 Cost as at 31.12.21	0
Opskrivninger pr. 01.01.21 Revaluations as at 01.01.21	79.928
Årets resultat fra kapitalandele Net profit/loss from equity investments	8.567
Opskrivninger pr. 31.12.21 Revaluations as at 31.12.21	88.495
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21 Carrying amount as at 31.12.21	88.495
Navn og hjemsted: Name and registered office:	Ejerandel Ownership interest
Dattervirksomheder: Subsidiaries:	
ApS Kompl. Proark Harlow Hotel, København	55%

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

Beløb i DKK Figures in DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises
Kostpris pr. 01.01.21 Cost as at 01.01.21	1.298.487
Tilgang i året Additions during the year	5.810.809
Kostpris pr. 31.12.21 Cost as at 31.12.21	7.109.296
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21 Carrying amount as at 31.12.21	7.109.296

7. Langfristede gældsforpligtelser
Long-term payables

Beløb i DKK Figures in DKK	Gæld i alt 31.12.21 Total payables at 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20 Total payables at 31.12.20
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	41.630.276	39.306.401
I alt Total	41.630.276	39.306.401

8. Oplysninger om dagsværdi**Fair value information**

Beløb i DKK Figures in DKK	Grunde og bygninger Land and buildings	I alt Total
Dagsværdi pr. 31.12.21 Fair value as at 31.12.21	38.985.761	38.985.761
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen Unrealised changes of fair value recognised in equity for the year	-23.660.183	-23.660.183

Selskabet anvender en DCF-model til fastsættelse af dagsværdien for grunde og bygninger.

The company uses a DCF model to determine the fair value of land and buildings.

Fastsættelse af dagsværdien tager udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat. Der er anvendt et diskonteringsfaktor på 12,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 38.986.

The calculation of the fair value is based on an expected normalized operating result. A discount factor requirement of 12,0% has been applied. The required return is determined taking into account the ownership, location, age, condition and degree of rental, including terms and conditions in the rental contract. The fair value is calculated at t.DKK 38,986.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af ejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

On the balance sheet date, leases have been entered for 100% of the total area of the property. Operation costs is estimated on the basis of costs that are expected to be included in the operation of the property in a normal year, repair costs and maintenance costs to maintain the property in its current state of maintenance.

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

External appraiser has been used to determine the property's fair value.

9. Eventualforpligtelser**Contingent liabilities**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.21.

The company has no contingent liabilities as at 31.12.21.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Charges and security

Selskabet har til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder på t.DKK 40.675, givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.21 udgør t.DKK 38.986 samt transport i lejeindtægter.

De likvide midler er håndpantset til fordel for långiver.

Til sikkerhed for koncernselskabs gæld til kreditinstitutter er kapitalandele i tilknyttede virksomheder t. DKK 88 og egne anparter pantsat.

The company has as security for amounts owed to group undertakings of t.DKK 40,675, granted a mortgage on land and buildings, whose carrying amount per 31.12.21 amounts to t.DKK 38,986 as well as security in future rental income.

The cash and cash equivalents is mortgaged in favor of the lender.

For security for Group's companies debt to credit institution, equity investments in affiliated companies amount to DKK 88 and own shares are pledged.

11. Nærtstående parter
Related parties

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moder-virksomheden Proark Properties ApS, København.

The company is included in the consolidated financial statements of the parent Proark Properties ApS, København.

12. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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 (*Årsregnskabsloven*) for enterprises in reporting class B with application of provisions for a higher reporting class.

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.

12. 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 og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

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 and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

INCOME STATEMENT**Gross result**

Gross result comprises rental income and property costs and other external expenses.

Rental income

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

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

Af- og nedskrivninger

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

	Brugs- tid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Grunde 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.

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.

Depreciation and impairment losses

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

	Useful life, year	Resi- dual value, per cent
Buildings	50	0

Land is not depreciated.

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

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

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

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Income from equity investments in group enterprises

For equity investments in equity investments in subsidiaries, 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.

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

Income from equity investments in equity investments in subsidiaries also comprises gains and losses on the sale of equity investments.

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.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

Tax on profit/loss for the year

The company is not an independent tax entity. Tax is therefore not recognised in the financial statements, as current and deferred tax is payable by the limited partners and the general partner.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

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

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

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

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

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.

BALANCE SHEET**Property, plant and equipment**

Property, plant and equipment comprise land and buildings.

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 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.

Property, plant and equipment are depreciated using the straight-line method based on useful lives and residual values, which are stated in the 'Depreciation and impairment losses' section.

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles 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.

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.

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.

Equity investments in group enterprises

Equity investments in subsidiaries are recognised and measured according to the equity method. 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.

Under subsequent recognition and measurement of 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.

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

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.

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.

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.

Receivables

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

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter 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 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.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Cash

Cash includes deposits in bank accounts as well as operating cash.

Equity

Revaluation reserve comprises revaluation of land and buildings at fair value. The revaluation reserve is measured less deferred tax and reduced by depreciation 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 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.

Acquisition costs and consideration for treasury shares as well as dividends therefrom are recognised directly in equity under retained earnings.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). 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.

Payables

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 payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.