

K/S Proark Harlow Hotel

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

Årsrapport for 2019 **Annual report for 2019**

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.08.20

Jes Venggaard
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 - 11
Resultatopgørelse Income statement	12
Balance Balance sheet	13 - 14
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	15
Noter Notes	16 - 27

Selskabet

The company

K/S Proark Harlow Hotel
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Danmark

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

Ledespåtegning Statement by the Board of Directors on the annual report

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for K/S Proark Harlow Hotel.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 20. august 2020
Copenhagen, August 20, 2020

Bestyrelsen Board of Directors

Michael Brag
Formand / Chairman

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.19 - 31.12.19 for K/S Proark Harlow Hotel.

The annual report is presented in accordance with 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 as at 31.12.19 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.19 - 31.12.19.

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

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

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 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 01.01.19 - 31.12.19, 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 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 31.12.19 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.19 - 31.12.19 in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Basis for conclusion

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' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. 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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

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

Ledelsens ansvar for 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 fejl-information, 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 fejl-information, 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

Emphasis of matter

Without modifying our conclusion, we draw attention to the information in Note 1, "Uncertainty in recognition and measurement", in which the management reports on the uncertainty associated with the Covid-19 pandemic.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 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 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 udødelser, 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,

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 fortsætte 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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 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.

Statement regarding the management's review

Management is responsible for management's

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.

Søborg, den 20. august 2020
Soeborg, Copenhagen, August 20, 2020

Beierholm

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

Kim Nielsen

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

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.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -2.922.557 mod DKK 701.266 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 22.070.215.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom anvendes pr. 01.03.2019 af tilknyttede virksomheder. Den indgåede lejeaftale afspejler en stor samhørighed mellem lejer og udlejer hvorfor ejendommen i årsrapporten er overgået fra investeringsejendom til grunde og bygninger. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 8 %.

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

I regnskabsårets er den del af selskabets gæld til tilknyttede virksomheder der ikke er dækket af ejendommens dagsværdi 31.12.18 og som er omfattet af en non-recourse aftale akkorderet. Dette har ingen påvirkning på balancesum eller egenkapital.

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 01.01.19 - 31.12.19 shows a profit/loss of DKK -2,922,557 against DKK 701,266 for the period 01.01.18 - 31.12.18. The balance sheet shows equity of DKK 22,070,215.

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

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 has been transferred from investment property to land and buildings. The determination of fair value is based on an expected normalized operating profit and a return requirement of 8%.

No external valuer has been appointed to determine the fair value of the property.

During the financial year, the part of the company's debt to group enterprises that are covered by a non-recourse agreement, and the debt not covered by the property's fair value on 31 December 18 has been remitted. This has no impact on balance sheet total or equity.

Usikkerhed ved indregning og måling

Danmark og resten af verden står midt i en Covid-19 pandemi. Denne vil på kort sigt få stor betydning for verdensøkonomien og den danske økonomi. Effekten på mellemlang og lang sigt er umulig at vurdere. Dette kan påvirke dette selskab og koncernen som selskabet er en del af, i form af stigende tomgang på koncernens ejendomme, lavere lejeniveau og derved også risiko for dårligere likviditet og lavere dagsværdier af koncernens ejendomme. Herudover er der øget risikoen for stigende finansieringsomkostninger som følge af den finansielle uro. Da der er en række mellemregninger og til dels kautioner koncernselskaberne imellem vil dette derfor kunne påvirke alle selskaber i koncernen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, jf. dog afsnittet under "usikkerhed ved indregning og måling".

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:
Treasury shares consist of:

	Antal Quantity	Pålydende værdi i alt DKK Total nominal value DKK	Procent af kapital Percent of capital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.19 Holding of treasury shares as at 01.01.19	55	11.725.112	55%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.19 Holding of treasury shares as at 31.12.19	55	11.725.112	55%

Uncertainty concerning recognition and measurement

Denmark and the rest of the world is in the midst of the pandemic, COVID-19. This will be of great importance to the world economy and the Danish economy in the short term. The long-term impact of the pandemic is impossible to assess. COVID-19 can affect this company and the corporation that the company is part of, in the form of increasing vacancy on the corporation's properties, lower rent levels and thereby also the risk of poorer liquidity and lower fair values of the corporation's properties. In addition to that, there is an increased risk of rising financing costs as a result of the financial turmoil. As there are several intermediate bills and sometimes guarantees between companies of the corporation, this could therefore affect all the companies in the corporation.

Subsequent events

No significant events have occurred following the end of this financial year, cf. note 1 "Uncertainty in recognition and measurement".

Treasury shares

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2019 DKK	2018 DKK
	Bruttoresultat Gross result	-603.724	2.634.418
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver Depreciation and impairments losses of property, plant and equipment	-525.984	0
	Resultat før dagsværdireguleringer Profit/loss before fair value adjustments	-1.129.708	2.634.418
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	0	-8.088.930
	Resultat af primær drift Operating loss	-1.129.708	-5.454.512
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from equity investments in group enterprises	78.575	0
	Andre finansielle indtægter Financial income	37	11.438.888
3	Andre finansielle omkostninger Financial expenses	-1.871.461	-5.283.110
	Årets resultat Profit/loss for the year	-2.922.557	701.266
	Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		
	Overført resultat Retained earnings	-2.922.557	701.266
	I alt Total	-2.922.557	701.266

Note	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
AKTIVER ASSETS		
Grunde og bygninger Land and buildings	61.511.979	0
Investeringsejendomme Investment properties	0	37.223.550
4 Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	61.511.979	37.223.550
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	78.575	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	1.383.317	0
Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	1.461.892	0
Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	62.973.871	37.223.550
Andre tilgodehavender Other receivables	63.849	75.048
Tilgodehavender i alt Total receivables	63.849	75.048
Likvide beholdninger Cash	63.690	2.238.594
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	127.539	2.313.642
Aktiver i alt Total assets	63.101.410	39.537.192

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
EQUITY AND LIABILITIES		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital Share capital	21.162.736	21.162.736
	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	22.922.163	0
	Overført resultat Retained earnings	-22.014.684	-19.092.127
	Egenkapital i alt Total equity	22.070.215	2.070.609
6	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	40.986.891	37.425.883
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	40.986.891	37.425.883
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	44.304	40.700
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	44.304	40.700
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	41.031.195	37.466.583
	Passiver i alt Total equity and liabilities	63.101.410	39.537.192
7	Eventualforpligtelser Contingent liabilities		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security		
9	Nærtstående parter Related parties		

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabskapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	Overført resultat Retained earnings
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 Statement of changes in equity for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18 Balance as at 01.01.18	21.035.386	0	-19.793.393
Kapitalforhøjelse Capital increase	127.350	0	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	701.266
Saldo pr. 31.12.18 Balance as at 31.12.18	21.162.736	0	-19.092.127

Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 Statement of changes in equity for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19 Balance as at 01.01.19	21.162.736	0	-19.092.127
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	333.000	0
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	22.589.163	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-2.922.557
Saldo pr. 31.12.19 Balance as at 31.12.19	21.162.736	22.922.163	-22.014.684

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

Danmark og resten af verden står midt i en Covid-19 pandemi. Denne vil på kort sigt få stor betydning for verdensøkonomien og den danske økonomi. Effekten på mellemlang og lang sigt er umulig at vurdere. Dette kan påvirke dette selskab og koncernen som selskabet er en del af, i form af stigende tomgang på koncernens ejendomme, lavere lejeniveau og derved også risiko for dårligere likviditet og lavere dagsværdier af koncernens ejendomme. Herudover er der øget risikoen for stigende finansieringsomkostninger som følge af den finansielle uro. Da der er en række mellemregninger og til dels kautioner koncernselskaberne imellem vil dette derfor kunne påvirke alle selskaber i koncernen.

Denmark and the rest of the world is in the midst of the pandemic, COVID-19. This will be of great importance to the world economy and the Danish economy in the short term. The long-term impact of the pandemic is impossible to assess. COVID-19 can affect this company and the corporation that the company is part of, in the form of increasing vacancy on the corporation's properties, lower rent levels and thereby also the risk of poorer liquidity and lower fair values of the corporation's properties. In addition to that, there is an increased risk of rising financing costs as a result of the financial turmoil. As there are several intermediate bills and sometimes guarantees between companies of the corporation, this could therefore affect all the companies in the corporation.

	2019	2018
	DKK	DKK

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from equity investments in group enterprises	78.575	0
--	--------	---

3. Finansielle omkostninger Financial expenses

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	1.691.542	7.800
Øvrige finansielle omkostninger i alt Other financial expenses total	179.919	5.275.310
I alt Total	1.871.461	5.283.110

4. Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Grunde og bygninger Land and buildings	Investeringsejen- domme Investment properties
Kostpris pr. 01.01.19 Cost as at 01.01.19	0	176.021.177
Overførsler i årets løb til/fra andre poster Transfers during the year to/from other items	39.115.800	-176.021.177
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	39.115.800	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	333.000	0
Opskrivninger i året Revaluations during the year	22.589.163	0
Opskrivninger pr. 31.12.19 Revaluations as at 31.12.19	22.922.163	0
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-525.984	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19 Depreciation and impairment losses as at 31.12.19	-525.984	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19 Fair value adjustments as at 01.01.19	0	-138.797.627
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	1.892.250
Overførsler i årets løb til/fra andre poster Transfers during the year to/from other items	0	136.905.377
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19 Fair value adjustments as at 31.12.19	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 Carrying amount as at 31.12.19	61.511.979	0
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19 Carrying amount in the balance sheet if revaluation to fair value had not been carried out as at 31.12.19	38.922.816	0

Selskabet investeringsejendom anvendes pr. 01.03.2019 af tilknyttede virksomheder. Den indgåede lejeaftale afspejler en stor samhørighed mellem lejer og udlejer hvorfor ejendommen i årsrapporten er overgået fra investeringsejendom til grunde og bygninger. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 8 %.

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 has been transferred from investment property to land and buildings. The determination of fair value is based on an expected normalized operating profit and a return requirement of 8%.

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

No external valuer has been appointed to determine the fair value of the property.

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. 01.01.19 Cost as at 01.01.19	0
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	0
Årets resultat fra kapitalandele Net profit/loss from equity investments	78.575
Opskrivninger pr. 31.12.19 Revaluations as at 31.12.19	78.575
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 Carrying amount as at 31.12.19	78.575

Navn og hjemsted: Name and registered office:	Ejerandel Ownership interest	Egenkapital DKK Equity DKK	Årets resultat DKK Net profit/loss for the year DKK	Indregnet værdi DKK Recognised value DKK
Dattervirksomheder: Subsidiaries:				
ApS Kompl. Proark Harlow Hotel, København	55%	142.863	50.452	78.575

6. Langfristede gældsforpligtelser
Long-term payables

Beløb i DKK Figures in DKK	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 31.12.19 Total payables at 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18 Total payables at 31.12.18
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	40.986.891	37.425.883
I alt Total	0	40.986.891	37.425.883

7. Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19.

The company has no contingent liabilities as at 31.12.19.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Charges and security

Selskabet har til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder på t.DKK 40.079, givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.19 udgør t.DKK 61.512 samt transport i lejeindtægter.

The company has as security for amounts owed to group undertakings of t.DKK 40.079, granted a mortgage on land and buildings, whose carrying amount per 31.12.19 amounts to t.DKK 61.512 as well as security in future rental income.

De likvide midler er håndpantset til fordel for långiver.

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

Til sikkerhed for koncernselskabs gæld til kreditinstitutter er kapitalandele i tilknyttede virksomheder t. DKK 78 og egne anparter pantsat.

For security for Group's companies debt to credit institution, equity investments in affiliated companies amount to DKK 78 and own shares are pledged.

9. 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.

10. 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.

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.

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

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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

CURRENCY

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

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

INCOME STATEMENT**Gross result**

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

Lejeindtægter

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

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.

Ejendomsomkostninger

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

Property costs

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, ad-

Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and

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

ministrations, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

Af- og nedskrivninger

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

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

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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

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

**Dagsværdiregulering af investerings-
ejendomme**

Under dagsværdiregulering af investerings-
ejendomme indregnes urealiserede værdiregule-

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.

Investment properties are 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.

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

**Fair value adjustment of investment
properties**

Unrealised value adjustments of investment
properties and realised gains and losses on the

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

ringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

sale of assets are recognised in the fair value adjustment of investment properties.

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

Nedskrivning af finansielle aktiver**Impairment losses on financial assets****Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Other net financials

Interest income and interest expenses 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.

BALANCE**BALANCE SHEET****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i

Property, plant and equipment*Investment properties*

Investment properties comprise investments in

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

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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".

land and buildings for the purpose of earning a return on such investments in the form of regular operating income and capital gains on sale. Investment properties are recognised at cost at the date of acquisition. Cost comprises the purchase price plus expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Investment properties are subsequently measured at fair value with value adjustments in the income statement. The fair value is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

Other property, plant and equipment

Other property, plant and equipment comprise land and buildings.

Other property, plant and equipment are measured in the balance sheet at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

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

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

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabs-mæssige indre værdi, opgjort efter moder-virksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder 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,

losses' section.

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

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

Equity investments in group enterprises

Equity investments in subsidiaries are recognised and measured according to the equity method, meaning that these 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 positive or negative goodwill and gains and losses on transactions with the enterprises in question.

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

Impairment losses on fixed assets

The carrying amount of fixed assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above

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

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.

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.

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

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af 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.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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

Gældsforpligtelser

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

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

Cash

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

Equity

Revaluation reserve comprises revaluation of 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 in subsidiaries is recognised in the net revaluation reserve in equity according to the equity method to the extent that the carrying amount exceeds the cost.

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

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.