

# **K/S Proark Birmingham West Hotel**

Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. 29 31 16 17

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.05.19

Jes Venggaard  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

---

**Selskabet**

---

K/S Proark Birmingham West Hotel  
c/o I/S EjendomsInvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

Hjemsted: København Ø  
CVR-nr.: 29 31 16 17  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Michael Kaa Andersen  
Michael Brag

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for K/S Proark Birmingham West 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. maj 2019

**Bestyrelsen**

Michael Kaa Andersen

Michael Brag

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til ejeren i K/S Proark Birmingham West Hotel

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Proark Birmingham West Hotel for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets andre tilgodehavende relateres til MMA Finans ApS, der er et finansieringsselskab i Proark koncernen. MMA Finans ApS' egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunktet væsentligt negativt, og MMA Finans ApS er ikke i stand til at opfylde sine forpligtelser. Tilgodehavendet er værdiansat til nominel værdi og således under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern. Vi er ikke i stand til at udtale os om værdiansættelsen af dette tilgodehavende, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavende.

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 med forbehold.

#### 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", er vores konklusion om årsregnskabet dog modificeret som følge af at vi ikke er i stand til at udtale os om værdiansættelsen af dette tilgodehavende.

Søborg, den 27. maj 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29417

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved køb og udlejning af fast ejendom.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 7.013.608 mod DKK 1.305.313 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 387.960.

Årets resultat er positivt påvirket af gældsrevidering t.DKK 4.410.

Selskabets gæld til kreditinstitutter er i regnskabsåret erhvervet af øvrige koncernselskaber. Der er non-recourse vilkår på gælden, hvorfor restgæld og forfaldende renter der ikke dækkes af ejendommens værdi er nedskrevet. Indtil overtagelsen ultimo december 2018 var den finansielle situation som beskrevet i årsrapporten for 2017.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er den del af selskabet gæld til tilknyttede virksomheder der ikke er dækket af ejendommens dagsværdi 31.12.18 (non-recourse) akkorderet. Dette har ingen påvirkning på balancesum eller egenkapital.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.083.282</b>	<b>7.209.039</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>6.083.282</b>	<b>7.209.039</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.989.122	-4.247.800
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>94.160</b>	<b>2.961.239</b>
2	Finansielle indtægter	12.885.009	3.491.700
3	Finansielle omkostninger	-5.965.561	-5.147.626
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.013.608</b>	<b>1.305.313</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	7.013.608	1.305.313
	<b>I alt</b>	<b>7.013.608</b>	<b>1.305.313</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	66.175.200	72.164.322
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>66.175.200</b>	<b>72.164.322</b>
	Andre tilgodehavender	6.568.110	6.502.837
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.568.110</b>	<b>6.502.837</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>72.743.310</b>	<b>78.667.159</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	465.989
	Andre tilgodehavender	0	8.391
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>474.380</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.508.566</b>	<b>1.649.972</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.508.566</b>	<b>2.124.352</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>76.251.876</b>	<b>80.791.511</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	31.365.000	31.365.000
	Overført resultat	-30.977.040	-37.990.648
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>387.960</b>	<b>-6.625.648</b>
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	66.175.201	4.428.800
5	Anden gæld	143.059	105.959
5	Periodeafgrænsningsposter	8.590.125	9.607.760
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>74.908.385</b>	<b>14.142.519</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	881.038	893.745
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	72.165.732
	Anden gæld	74.493	215.163
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>955.531</b>	<b>73.274.640</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>75.863.916</b>	<b>87.417.159</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>76.251.876</b>	<b>80.791.511</b>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Nærtstående parter		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	31.365.000	-60.078.388
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	20.782.427
Korrigeret saldo pr. 01.01.17	31.365.000	-39.295.961
Forslag til resultatdisponering	0	1.305.313
Saldo pr. 31.12.17	31.365.000	-37.990.648
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	31.365.000	-37.990.648
Forslag til resultatdisponering	0	7.013.608
Saldo pr. 31.12.18	31.365.000	-30.977.040

**1. Særlige poster**

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

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2018 DKK	2017 DKK
Gældseftergivelse	Finansielle indtægter	4.409.657	0

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	64.345	0
Øvrige finansielle indtægter	12.820.664	3.491.700
I alt	12.885.009	3.491.700

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	43.822	44.013
Øvrige finansielle omkostninger i alt	5.921.739	5.103.613
I alt	5.965.561	5.147.626

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	203.112.684
Kostpris pr. 31.12.18	203.112.684
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	-130.948.362
Dagsværdireguleringer i året	-5.989.122
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	-136.937.484
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	66.175.200

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passendeperiode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

Som følge af at ejendommens gæld til kreditinstitutter på non-recourse vilkår ultimo 2018 er erhvervet af koncernselskaber, er ejendommen værdiansat i henhold til indgået aftale med 3. mand.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	66.175.201	4.428.800
Anden gæld	0	0	143.059	105.959
Periodeafgrænsningsposter	881.038	5.065.971	9.471.163	10.501.505
I alt	881.038	5.065.971	75.789.423	15.036.264

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.DKK 66.175, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.18 udgør t.DKK 66.175 samt transport i lejeindtægter.

De likvide midler er hånpantsat til fordel for långiver.

## 7. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Proark Properties ApS, København.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 finansiell 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

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

### Andre driftsindtægter

### 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

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre finansielle poster

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

### 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien 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.

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.

#### 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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