

K/S Proark Cardiff North Hotel

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. / CVR no. 29 93 33 83

Årsrapport for 2020 **Annual report for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.06.21

Rene Berthelsen
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 - 30

Selskabet

The company

K/S Proark Cardiff North Hotel
Hammershusgade 9
2100 København Ø

Hjemsted / Registered office: København
CVR-nr. / CVR no.: 29 93 33 83
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 Cardiff Invest ApS, København

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors on the annual report

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for K/S Proark Cardiff North Hotel.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.20 - 31.12.20 for K/S Proark Cardiff North Hotel.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.20 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.20 - 31.12.20.

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 2021
Copenhagen, June 28, 2021

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 Cardiff North Hotel

To the owner of K/S Proark Cardiff North Hotel

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Proark Cardiff North Hotel for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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.

Opinion

We have audited the financial statements of K/S Proark Cardiff North Hotel for the financial year 01.01.20 - 31.12.20, 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 31.12.20 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.20 - 31.12.20 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.

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.

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.

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 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 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 fejl-information, 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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.

Søborg, den 28. juni 2021
Soeborg, Copenhagen, June 28, 2021

Beierholm

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

Kim Nielsen

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

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.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -2.661.625 mod DKK -5.177.390 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 27.560.828.

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 investeringsejendom i årsrapporten indregnes som grunde og bygninger.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

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 01.01.20 - 31.12.20 shows a profit/loss of DKK -2,661,625 against DKK -5,177,390 for the period 01.01.19 - 31.12.19. The balance sheet shows equity of DKK 27,560,828.

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 is recognized as land and buildings.

Uncertainty concerning recognition and measurement

In the financial statements for the financial year 01.01.20 - 31.12.20, it is important to note the following uncertainty with regard to recognition and measurement, as it has had a significant influence on the assets and liabilities recognised in the financial statements:

Danmark og resten af verden er påvirket af COVID-19 pandemien, som naturligt har påvirket indtægtsgrundlaget i ejendomsmarkedet, herunder har særligt retail- og hospitality sektoren været ramt af de nationale restriktioner og nedlukninger. Pandemien vil fortsat have indvirkning på markedet på kort sigt, mens de nuværende forventninger er, at markedet på mellemlang og lang sigt normaliseres, hvilket er baseret på den nuværende udvikling i pandemien og forventningen om, at den globale udrulning af vacciner vil genskabe turismen mv. De nævnte usikkerheder om udviklinger i pandemien og dens indvirkning på verdensøkonomien kan få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Denmark and the rest of the world is affected by the COVID-19 pandemic, which naturally has influenced the revenue base in the property market, among these, the retail- and hospitality sector in particular, which have been affected by the national restrictions and lockdowns. The pandemic will continue to have an impact on the market in the short term, while the current expectations are that the market will normalize in the medium and long term, based on the current development in the pandemic and the expectation that the global roll-out of vaccines will restore tourism. etc. The mentioned uncertainties about developments in the pandemic and its impact on the world economy may have an affect on recognition and measurement of the recognized assets in the annual accounts.

Subsequent events

No significant events have occurred following the end of this financial year..

Resultatopgørelse

Income statement

Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttotab Gross loss	-93.247	-2.543.244
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver Depreciation and impairments losses of property, plant and equipment	-1.224.991	-584.421
Resultat før finansielle poster Loss before net financials	-1.318.238	-3.127.665
2 Finansielle indtægter Financial income	2.087	0
3 Finansielle omkostninger Financial expenses	-1.345.474	-2.049.725
Årets resultat Loss for the year	-2.661.625	-5.177.390
Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		
Overført resultat Retained earnings	-2.661.625	-5.177.390
I alt Total	-2.661.625	-5.177.390

Balance Balance sheet

Note	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
AKTIVER ASSETS		
Grunde og bygninger Land and buildings	71.668.861	73.361.767
4 Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	71.668.861	73.361.767
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	176.971	225.621
Deposita Deposits	336.860	358.476
Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	513.831	584.097
Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	72.182.692	73.945.864
Andre tilgodehavender Other receivables	715.330	747.194
Tilgodehavender i alt Total receivables	715.330	747.194
Likvide beholdninger Cash	2.443	203.478
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	717.773	950.672
Aktiver i alt Total assets	72.900.465	74.896.536

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
EQUITY AND LIABILITIES		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital Share capital	25.000.000	25.000.000
	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	30.479.854	30.484.188
	Reserve for valutakursreguleringer Foreign currency translation reserve	465.122	0
	Overført resultat Retained earnings	-28.384.148	-27.531.941
	Egenkapital i alt Total equity	27.560.828	27.952.247
5	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	45.264.402	46.918.289
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	45.264.402	46.918.289
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	75.235	26.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	75.235	26.000
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	45.339.637	46.944.289
	Passiver i alt Total equity and liabilities	72.900.465	74.896.536
6	Oplysninger om dagsværdi Fair value information		
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	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	Reserve for valutakurs- reguleringer Foreign currency translation reserve	Overført resultat Retained earnings
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	25.000.000	0	0	-22.354.551
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	370.000	0	0
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	30.114.188	0	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	-5.177.390
Saldo pr. 31.12.19 Balance as at 31.12.19	25.000.000	30.484.188	0	-27.531.941
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	25.000.000	30.484.188	0	-27.531.941
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	-2.185.838	500.362	0
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	3.955.682	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	-1.774.178	-35.240	1.809.418
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	-2.661.625
Saldo pr. 31.12.20 Balance as at 31.12.20	25.000.000	30.479.854	465.122	-28.384.148

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty concerning recognition and measurement

I årsregnskabet for 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Danmark og resten af verden er påvirket af COVID-19 pandemien, som naturligt har påvirket indtægtsgrundlaget i ejendomsmarkedet, herunder har særligt retail- og hospitality sektoren været ramt af de nationale restriktioner og nedlukninger. Pandemien vil fortsat have indvirkning på markedet på kort sigt, mens de nuværende forventninger er, at markedet på mellemlang og lang sigt normaliseres, hvilket er baseret på den nuværende udvikling i pandemien og forventningen om, at den globale udrulning af vacciner vil genskabe turismen mv. De nævnte usikkerheder om udviklinger i pandemien og dens indvirkning på verdensøkonomien kan få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

In the financial statements for 2020, it is important to note the following uncertainty as regards recognition and measurement as it has had a significant influence on the assets and liabilities recognised in the financial statements:

Denmark and the rest of the world is affected by the COVID-19 pandemic, which naturally has influenced the revenue base in the property market, among these, the retail- and hospitality sector in particular, which have been affected by the national restrictions and lockdowns. The pandemic will continue to have an impact on the market in the short term, while the current expectations are that the market will normalize in the medium and long term, based on the current development in the pandemic and the expectation that the global roll-out of vaccines will restore tourism. etc. The mentioned uncertainties about developments in the pandemic and its impact on the world economy may have an effect on recognition and measurement of the recognized assets in the annual accounts.

	2020 DKK	2019 DKK
2. Finansielle indtægter		
Financial income		
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	2.087	0
I alt Total	2.087	0

3. Finansielle omkostninger
Financial expenses

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	1.308.525	1.843.298
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	4.745	331
Valutakurstab Foreign exchange losses	31.640	205.646
Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	564	450
I alt Total	1.345.474	2.049.725

4. Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Grunde og bygninger Land and buildings
Kostpris pr. 01.01.20 Cost as at 01.01.20	43.462.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-2.273.000
Kostpris pr. 31.12.20 Cost as at 31.12.20	41.189.000
Opskrivninger pr. 01.01.20 Revaluations as at 01.01.20	30.484.189
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-2.185.838
Opskrivninger i året Revaluations during the year	3.955.682
Opskrivninger pr. 31.12.20 Revaluations as at 31.12.20	32.254.033
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20 Depreciation and impairment losses as at 01.01.20	-584.421
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	35.240
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-1.224.991
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20 Depreciation and impairment losses as at 31.12.20	-1.774.172
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 Carrying amount as at 31.12.20	71.668.861
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.20 Carrying amount in the balance sheet if revaluation to fair value had not been carried out as at 31.12.20	39.945.549

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.

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.

5. Langfristede gældsforpligtelser
Long-term payables

Beløb i DKK Figures in DKK	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 31.12.20 Total payables at 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19 Total payables at 31.12.19
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	45.264.402	46.918.289
I alt Total	0	45.264.402	46.918.289

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

Beløb i DKK Figures in DKK	Grunde og bygninger Land and buildings	I alt Total
Dagsværdi pr. 31.12.20 Fair value as at 31.12.20	71.668.861	71.668.861
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen Changes for the year of fair value recognised in equity	4.334	4.334

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 10,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Dagsværdien er opgjort til t.£ 8.700.

The calculation of the fair value is based on an expected normalized operating result. A discount factor requirement of 10,0% has been applied. The required return is determined taking into account the ownership, while location, age, condition and degree of rental, including terms and conditions in the rental tractor. The fair value is calculated at t.£ 8,700.

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 into for 100% of the total area of the property. Operation of costs is estimated on the basis of the costs that are expected to be included in the operation of the property in a normal year, here under repair costs and at equal maintenance to maintain the property in its current state of maintenance.

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

No external appraiser has been used to determine the property's fair value.

7. Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.20.

The company has no contingent liabilities as at 31.12.20.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Charges and security

Selskabet har til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder på t.DKK 44.102 givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.20 udgør t.DKK 71.669 samt transport i lejeindtægter.

The company has as security for amounts owed to group undertakings of t.DKK 44,102 granted a mortgage on land and buildings, whose carrying amount per 31.12.20 amounts to t.DKK 71,669 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.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

Reserve for valutakursreguleringer

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder skal fremover indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer frem for under overført resultat. Reserven er ikke bundet. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes. I overensstemmelse med § 6, stk. 2 i lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018 foretages indregning i reserven med fremadrettet virkning for valutakursreguleringer, der indregnes første gang i balancen fra og med 01.01.20. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

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.

Change in accounting policies

The company has implemented amendments to the Danish Financial Statements Act, see act no. 1716 amending the Danish Financial Statements Act of 27 December 2018 (*lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018*). This includes new and amended disclosure and presentation requirements and amendments to provisions on recognition, measurement and classification. Amendments to provisions on recognition, measurement and classification are as follows:

Foreign currency translation reserve

In future, unrealised foreign currency gains and losses from the translation of the net investment in independent foreign entities must be recognised in equity under the foreign currency translation reserve rather than under retained earnings. The reserve is distributable. The reserve is dissolved when the independent foreign entities are disposed of. In accordance with section 6(2) of act no. 1716 amending the Danish Financial Statements Act of 27 December 2018, foreign currency translation adjustments are recognised prospectively under the reserve, with initial recognition in the balance sheet as from 01.01.20. The change in accounting policy has no impact on the net profit/loss for the year, balance sheet total or

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

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

equity.

Except for the areas mentioned above, the accounting policies have been applied consistently with the previous year.

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.

10. 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**Bruttotab**

Bruttotab 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 loss**

Gross loss 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.

10. 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 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 (2019).

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.

Investment properties are not depreciated (2019).

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

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-
ringer af investeringsejendomme samt
realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes rente-
indtægter og renteomkostninger, valu-
takursgevinster 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.

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

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.

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.

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

Investeringsejendomme(2019) omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet 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, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

BALANCE SHEET**Property, plant and equipment***Investment properties*

Investment properties(2019) comprise investments in land and buildings for the purpose of earning a return on such investments in the form of regular operating income and capital gains on sale. Investment properties are recognised at cost at the date of acquisition. Cost comprises the purchase price plus expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Investment properties are subsequently measured at fair value with value adjustments in 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, for land and buildings with revaluation at fair value recognised under the revaluation reserve in equity, however, and less accumulated depreciation and impairment losses. The fair value for land and buildings is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

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

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".

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 salgskostninger 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.

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 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.

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.

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

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.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

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

Cash

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

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

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.

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.

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.

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.

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.