

# **K/S Proark Cardiff North Hotel**

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

## **Årsrapport for 2022** **Annual report for 2022**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.06.23

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 - 27

---

---

**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 01.01.22 - 31.12.22 for K/S Proark Cardiff North Hotel.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.22 - 31.12.22 for K/S Proark Cardiff North Hotel.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.22 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.22 - 31.12.22.

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 19. juni 2023  
Copenhagen, June 19, 2023

### **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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Opinion**

We have audited the financial statements of K/S Proark Cardiff North Hotel for the financial year 01.01.22 - 31.12.22, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31.12.22 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.22 - 31.12.22 in accordance with the the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

### **Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

our opinion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

### Statement regarding the management's review

Management is responsible for management's review.

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

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Acts. We did not identify any material misstatement of management's review.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

### Management's responsibility for the financial statements

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

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder 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 udadelser, 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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 19. juni 2023  
Soeborg, Copenhagen, June 19, 2023

### Beierholm

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

Kim Nielsen

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

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 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 4.838.311 mod DKK 4.659.680 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 55.441.580.

**Værdiansættelse af grunde og bygninger**

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

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.DKK 88.037. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede indtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så afkastkravene vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Med hensyn til udviklingen i den engelske økonomi er det ledelsens overbevisning, at udviklingen i øjeblikket ikke har nogen væsentlig effekt på vores værdiansættelse. Effekten af udviklingen på de finansielle markeder på lang sigt er i øjeblikket for usikker til at fastslå. Følgelig vil effekterne på selskabets og koncernens økonomi for 2023 primært være

**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 01.01.22 - 31.12.22 shows a profit/loss of DKK 4,838,311 against DKK 4,659,680 for the period 01.01.21 - 31.12.21. The balance sheet shows equity of DKK 55,441,580.

**Valuation of land and buildings**

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

The company's property is measured at fair value, which per. the balance sheet date amounts to t.DKK 88,037. The fair value is calculated on the basis of a number of assumptions, including the expected earnings and set return requirements, cf. the discussion of this in the description of the accounting policies applied. The return requirements are set so that the return requirements are assessed to reflect the market's current return requirements on similar properties.

Regarding developments in the UK economy, it is management's belief that developments do not currently have a significant effect on our valuation. The effect of developments on the financial markets in the long term is currently too uncertain to determine. Consequently, the effects on the company's and the group's

drevet og begrænset til fortsat højere omkostninger til energi, administration mv. baseret på den øgede inflation i øjeblikket.

Disse vurderinger kan dog ændre sig, såfremt nuværende globale kriser udvikler sig herunder hvis Ukraine-Rusland krisen trækker ud.

#### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

finances for 2023 will primarily be driven and limited to continued higher costs for energy, administration, etc. based on the increased inflation at the moment.

However, these assessments may change if current global crises develop, including if the Ukraine-Russia crisis drags on.

#### **Subsequent events**

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

## Resultatopgørelse

### Income statement

Note		2022 DKK	2021 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b> Gross profit	<b>8.127.711</b>	<b>7.321.928</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver Depreciation and impairments losses of property, plant and equipment	-1.722.793	-1.402.667
	<b>Resultat af primær drift</b> Operating profit	<b>6.404.918</b>	<b>5.919.261</b>
1	Finansielle indtægter Financial income	1.842	27.169
2	Finansielle omkostninger Financial expenses	-1.568.449	-1.286.750
	<b>Årets resultat</b> Profit for the year	<b>4.838.311</b>	<b>4.659.680</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b> Proposed appropriation account		
	Overført resultat Retained earnings	4.838.311	4.659.680
	<b>I alt</b> Total	<b>4.838.311</b>	<b>4.659.680</b>

## Balance Balance sheet

Note	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
<b>AKTIVER</b> <b>ASSETS</b>		
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Grunde og bygninger Land and buildings	88.037.250	96.578.360
<b>3 Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total property, plant and equipment</b>	<b>88.037.250</b>	<b>96.578.360</b>
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	13.808.498	5.570.258
4 Deposita Deposits	342.859	362.319
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total investments</b>	<b>14.151.357</b>	<b>5.932.577</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>102.188.607</b>	<b>102.510.937</b>
Andre tilgodehavender Other receivables	10.505	379.398
<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Total receivables</b>	<b>10.505</b>	<b>379.398</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <b>Cash</b>	<b>130.817</b>	<b>186.383</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>141.322</b>	<b>565.781</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>102.329.929</b>	<b>103.076.718</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital Share capital	25.000.000	25.000.000
	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	48.685.998	54.284.712
	Reserve for valutakursreguleringer Foreign currency translation reserve	104.082	153.192
	Overført resultat Retained earnings	-18.348.500	-24.238.844
	<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b>55.441.580</b>	<b>55.199.060</b>
5	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	46.760.349	47.784.298
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total long-term payables</b>	<b>46.760.349</b>	<b>47.784.298</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	128.000	93.360
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total short-term payables</b>	<b>128.000</b>	<b>93.360</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total payables</b>	<b>46.888.349</b>	<b>47.877.658</b>
	<b>Passiver i alt</b> <b>Total equity and liabilities</b>	<b>102.329.929</b>	<b>103.076.718</b>
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	Egenkapital i alt Total equity
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 Statement of changes in equity for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21 Balance as at 01.01.21	25.000.000	30.479.854	465.122	-28.384.148	27.560.828
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	2.437.710	-354.705	0	2.083.005
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	20.895.547	0	0	20.895.547
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	471.601	42.775	-514.376	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	4.659.680	4.659.680
<b>Saldo pr. 31.12.21 Balance as at 31.12.21</b>	<b>25.000.000</b>	<b>54.284.712</b>	<b>153.192</b>	<b>-24.238.844</b>	<b>55.199.060</b>
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 Statement of changes in equity for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22 Balance as at 01.01.22	25.000.000	54.284.712	153.192	-24.238.844	55.199.060
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	-2.985.637	20.853	0	-2.964.784
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	-1.631.007	0	0	-1.631.007
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	-982.070	-69.963	1.052.033	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	4.838.311	4.838.311
<b>Saldo pr. 31.12.22 Balance as at 31.12.22</b>	<b>25.000.000</b>	<b>48.685.998</b>	<b>104.082</b>	<b>-18.348.500</b>	<b>55.441.580</b>

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
<b>Financial income</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	1.842	2.013
Øvrige finansielle indtægter Other financial income	0	25.156
I alt Total	1.842	27.169

**2. Finansielle omkostninger**  
**Financial expenses**

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	1.557.967	1.286.010
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	119	95
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	9.746	0
Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	617	645
I alt Total	1.568.449	1.286.750



### 3. Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Grunde og bygninger Land and buildings
Kostpris pr. 01.01.22 Cost as at 01.01.22	44.302.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-2.379.500
Kostpris pr. 31.12.22 Cost as at 31.12.22	41.922.500
Opskrivninger pr. 01.01.22 Revaluations as at 01.01.22	55.587.289
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-2.985.637
Opskrivninger i året Revaluations during the year	-1.631.007
Opskrivninger pr. 31.12.22 Revaluations as at 31.12.22	50.970.645
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22 Depreciation and impairment losses as at 01.01.22	-3.310.929
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	177.827
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-1.722.793
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22 Depreciation and impairment losses as at 31.12.22	-4.855.895
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 Carrying amount as at 31.12.22	88.037.250
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22 Carrying amount in the balance sheet if revaluation to fair value had not been carried out as at 31.12.22	39.421.216

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.

Bygningen er beliggende på lejet grund, med en lejeperiode på 150 år, og med udløb år 2156.

The building, is held on a 150 year long leasehold tenure commencing with expiration year 2156.

#### 4. Finansielle anlægsaktiver Non-current financial assets

Beløb i DKK Figures in DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	Deposita Deposits
Kostpris pr. 01.01.22 Cost as at 01.01.22	5.570.258	362.319
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	-19.460
Tilgang i året Additions during the year	8.238.240	0
Kostpris pr. 31.12.22 Cost as at 31.12.22	13.808.498	342.859
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 Carrying amount as at 31.12.22	13.808.498	342.859

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser Long-term payables

Beløb i DKK Figures in DKK	Afdrag første år Repayment first year	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 31.12.22 Total payables at 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21 Total payables at 31.12.21
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	46.760.349	47.784.298
I alt Total	0	0	46.760.349	47.784.298

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

Beløb i DKK Figures in DKK	Grunde og bygninger Land and buildings	I alt Total
Dagsværdi pr. 31.12.22 Fair value as at 31.12.22	88.037.250	88.037.250
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen Unrealised changes of fair value recognised in equity for the year	-1.631.007	-1.631.007

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

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

Fastsættelse af dagsværdien tager udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat. Der er anvendt et diskonteringsfaktor på 12,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlæjningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 88.037.

The calculation of the fair value is based on an expected normalized operating result. A discount factor requirement of 12,25% has been applied. The required return is determined taking into account the ownership, location, age, condition and degree of rental, including terms and conditions in the rental contract. The fair value is calculated at t.DKK 88,037.

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

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

Bygningen er beliggende på lejet grund, med en lejeperiode på 150 år, og med udløb år 2156.

The building, is held on a 150 year long leasehold tenure commencing with expiration year 2156.

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

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

**7. Eventualforpligtelser**  
**Contingent liabilities**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

The company has no contingent liabilities as at 31.12.22.

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
**Charges and security**

Selskabet har til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder på t.DKK 45.387, givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.22 udgør t.DKK 88.037, samt transport i lejeindtægter.

The company has as security for amounts owed to group undertakings of t.DKK 45,387 granted a mortgage on land and buildings, whose carrying amount per 31.12.22 amounts to t.DKK 88,037 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

### GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) for enterprises in reporting class B with application of provisions for a higher reporting class.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

### Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

**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****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste 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 profit**

Gross profit 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 DKK
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

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

**Property costs**

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

**Other external expenses**

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

**Depreciation and impairment losses**

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

	Useful life, year	Resi- dual value DKK
Buildings	50	0

Land is not depreciated.

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

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

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

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

**Andre finansielle poster**

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

**Other net financials**

Interest income and interest expenses, foreign exchange gains and losses on transactions denominated in foreign currencies etc. are recognised in other net financials.

**Skat af årets resultat**

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

**Tax on profit/loss for the year**

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

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

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

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

Property, plant and equipment comprise land and buildings.

Property, plant and equipment are measured in the balance sheet at cost, for land and buildings with revaluation at fair value recognised under the revaluation reserve in equity, however, and less accumulated depreciation and impairment losses. The fair value for land and buildings is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has been used to determine the fair value.



**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.

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

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

**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.

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

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

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

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

**Impairment losses on fixed assets**

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

If the company's realised return on an asset or a group of assets is lower than expected, this is considered an indication of impairment.

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual assets or groups of assets.

The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

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

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.

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 account.

**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.