

Proark Ejendomme Holding A/S

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 08 40 16

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.08.20

Jes Venggaard
Dirigent



| | |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 19 |

Selskabet

Proark Ejendomme Holding A/S
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 31 08 40 16
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Michael Kaa Andersen

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
Jes Venggaard
Kurt Kim Petersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomhed

Proark Ejendomme ApS, København

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Proark Ejendomme Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. juni 2020

Direktionen

Michael Kaa Andersen

Bestyrelsen

Michael Kaa Andersen

Jes Vengard

Kurt Kim Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Proark Ejendomme Holding A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Proark Ejendomme Holding A/S for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

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

Søborg, den 15. juni 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at besidde kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 679.764 mod DKK -408.232 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK -29.674.373.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Danmark og resten af verden står midt i en Covid-19 pandemi. Denne vil på kort sigt få stor betydning for verdensøkonomien og den danske økonomi. Effekten på mellemlang og lang sigt er umulig at vurdere. Dette kan påvirke dette selskab og koncernen som selskabet er en del af, væsentligst som følge af afledte konsekvenser fra selskaber og koncerner, som der haves mellemregninger med.

| Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|----------------|-----------------|
| Bruttotab | -12.499 | -12.501 |
| 2 Andre finansielle indtægter | 1.608.506 | 144.975 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | -104.606 | 0 |
| 3 Andre finansielle omkostninger | -723.967 | -655.849 |
| Resultat før skat | 767.434 | -523.375 |
| Skat af årets resultat | -87.670 | 115.143 |
| Årets resultat | 679.764 | -408.232 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 679.764 | -408.232 |
| I alt | 679.764 | -408.232 |

| AKTIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|----------------|--|-------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 8.680.119 | 629.216 |
| 4 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 6.557.628 | 6.056.987 |
| | Andre tilgodehavender | 54.709 | 157.731 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 15.292.456 | 6.843.934 |
| | Anlægsaktiver i alt | 15.292.456 | 6.843.934 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 155.370 | 115.143 |
| | Tilgodehavender i alt | 155.370 | 115.143 |
| | Likvide beholdninger | 41.265 | 294 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 196.635 | 115.437 |
| | Aktiver i alt | 15.489.091 | 6.959.371 |

| PASSIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 500.000 | 500.000 |
| | Overført resultat | -30.174.373 | -30.854.137 |
| | Egenkapital i alt | -29.674.373 | -30.354.137 |
| 5 | Gæld til tilknyttede virksomheder | 25.480.506 | 18.164.216 |
| 5 | Anden gæld | 19.670.457 | 19.139.291 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 45.150.963 | 37.303.507 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.500 | 10.000 |
| | Anden gæld | 1 | 1 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 12.501 | 10.001 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 45.163.464 | 37.313.508 |
| | Passiver i alt | 15.489.091 | 6.959.371 |

6 Eventualforpligtelser

7 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 | | |
| Saldo pr. 01.01.18 | 500.000 | -30.445.905 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -408.232 |
| Saldo pr. 31.12.18 | 500.000 | -30.854.137 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 | | |
| Saldo pr. 01.01.19 | 500.000 | -30.854.137 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 679.764 |
| Saldo pr. 31.12.19 | 500.000 | -30.174.373 |

1. Efterfølgende begivenheder

Danmark og resten af verden står midt i en Covid-19 pandemi. Denne vil på kort sigt få stor betydning for verdensøkonomien og den danske økonomi. Effekten på mellemlang og lang sigt er umulig at vurdere. Dette kan påvirke dette selskab og koncernen som selskabet er en del af, væsentligst som følge af afledte konsekvenser fra selskaber og koncerner, som der haves mellemregninger med.

2. Finansielle indtægter

| | | |
|----------------------------------|-----------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 28.744 | 6.788 |
| Renteindtægter i øvrigt | 1.583 | 0 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 138.187 |
| Øvrige finansielle indtægter | 1.578.179 | 0 |
| <hr/> | | |
| I alt | 1.608.506 | 144.975 |
| <hr/> | | |

3. Finansielle omkostninger

| | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 202.773 | 654.618 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 521.194 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 | 1.231 |
| <hr/> | | |
| I alt | 723.967 | 655.849 |
| <hr/> | | |

4. Værdipapirer og kapitalandele

| Beløb i DKK | Kapitalandele i Andre værdipa- tilknyttede virk- somheder og kapital- andele | |
|------------------------------------|---|------------|
| | | |
| Kostpris pr. 01.01.19 | 1 | 12.206.515 |
| Tilgang i året | 0 | 500.641 |
| Kostpris pr. 31.12.19 | 1 | 12.707.156 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19 | -1 | -6.149.528 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19 | -1 | -6.149.528 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 | 0 | 6.557.628 |

| Navn og hjemsted: | Ejerandel | Egenkapital DKK | Årets resultat DKK | Indregnet værdi DKK |
|------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Dattervirksomheder: | | | | |
| Proark Ejendomme ApS, København | 100% | -310.816.657 | -335.434.240 | 0 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomhed indregnes til t.DKK 0, da selskabet ikke har hæftelser. Datterselskaber er omfattet af igangværende restruktureringsproces. Det er forventningen at processen afsluttes i 2 kvartal 2020. En gennemførelse af restruktureringen pr. 31. december 2019 ville have resulteret i en forbedret egenkapital på mio.DKK 268.

5. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag | Restgæld | Gæld i alt | Gæld i alt |
|-----------------------------------|-----------|------------|------------|------------|
| | første år | efter 5 år | 31.12.19 | 31.12.18 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 25.480.506 | 18.164.216 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 19.670.457 | 19.139.291 |
| I alt | 0 | 0 | 45.150.963 | 37.303.507 |

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Proark Group ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

7. Nærtstående parter

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

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.