

Proark Group ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 33 87 52 23

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.07.23

Daniel Rubæk Hansen
Dirigent



Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 30

Selskabet

Proark Group ApS
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Hjemsted: København
CVR-nr.: 33 87 52 23
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Michael Kaa Andersen

Bestyrelse

Michael Brag, formand
Michael Kaa Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Danish Ejendomsinvest ApS, København
Proark Ejendomme Invest ApS, København
Proark Finans ApS, København
Proark UK Holding ApS, København
A.K.M Invest Holding ApS, København

PROARK GROUP APS

Tilknyttede virksomheder

Proark UK Holding ApS, 100%
 Proark UK Holding LTD, 100%
 Proark Chapel Allerton Leed LTD, 100%
 Danish Ejendomsinvest ApS, 100%
 Holding 3.3.1975 ApS, 100%
 Proark Ejendomme Invest ApS, 100%
 Proark Ejendomme Holding ApS, 100%
 Proark Ejendomme ApS, 100%
 H.P Ejendomme A/S, 100%
 Ejendomsselskabet Lilleøbakken 7 og 8, Korsør ApS, 100%
 ApS Komplementarselskabet Lilleøbakken 7, Korsør, 100%
 I/S Korsør, 100%
 K/S Lillebakken, Korsør
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET GYROVEJ 1, Skive, 100%
 K/S Gyrovej 1, Skive, 100%
 MR af 2013 ApS, 100%
 I/S Langelinie 2003, 68%
 Proark I Investment BV, Holland, 100%
 Proark Finans ApS, 100%
 MMA FINANS ApS, 100%
 A.K.M Invest Holding ApS, 100%
 A.K.M Invest ApS, 100 %
 K/S A.K.M Invest II, 100%
 ApS Kompl. A.K.M. Invest II, 100%
 EI Ejendomme A/S, 81%
 Olof Palmes allé (EI EJD) ApS, 81%
 K/S Olof Palmes allé, 81%
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET OLOF PALMES ALLE,
 81%
 Vejle Bycenter (EI EJD) ApS, 81%
 Jernbanevej, Lyngby (EI EJD) ApS, 81%
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET JERNBANEVEJ, LYNGBY,
 81%
 Søborg Butikstovr (EI EJD) ApS, 81%
 K/S Søborg Butikstovr 1998, 81%
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET SØBORG BUTIKSTORV,
 81%

ApS Nordic Hardware, 81%
 Nordic Hardware FIN Holding OY, 81%
 Nordic Hardware FIN OY, 81%
 K/S Algade, Roskilde, 75%
 ApS Kompl. Algade, Roskilde, 75%

Associerede virksomheder

Ejendomsanpartsselskabet, Valby Torvene Boliger, 50%
 K/S Surbiton, 50%
 Aps kompl. Surbiton, 40%
 ApS Kompl. Holbæk Butikspark, 25%
 K/S Slotshotellet Aalborg, 36%
 ApS kompl. Slotshotellet Aalborg, 36%
 ApS kompl. Veenendaal, 10%
 K/S Holbæk Butikspark, 25%
 ASX 9447 APS, 25%

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Proark Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. juli 2023

Direktionen

Michael Kaa Andersen

Bestyrelsen

Michael Brag
Formand

Michael Kaa Andersen

Til kapitalejeren i Proark Group ApS**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Proark Group ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 13. juli 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	39.030	26.222	26.059	25.454	25.876
Indeks	151	101	101	98	100
Resultat af primær drift	30.852	25.052	13.800	33.073	41.516
Indeks	74	60	33	80	100
Finansielle poster i alt	29.025	38.504	267.384	87.027	101.086
Indeks	29	38	265	86	100
Årets resultat	49.834	50.574	276.610	103.795	127.609
Indeks	39	40	217	81	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.073.803	870.713	819.983	801.731	666.878
Indeks	161	131	123	120	100
Egenkapital	369.966	294.819	246.970	-26.879	-134.001
Indeks	-276	-220	-184	20	100

Sammenligningstallene for 2021 er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Hoved- og nøgletal for 2. til 4. foregående år er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, jf. ÅRL § 101, stk. 3. (Tilføj overordnet omtale af, hvilken indvirkning den ændrede regnskabspraksis har på virksomhedens sammenligningstal.)

Væsentligste aktiviteter

Proark Group ApS koncernens hovedaktivitet består af investering i og udlejning af erhvervsejendomme med fokus på danske ejendomme. Moderselskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på t.DKK 49.834 mod t.DKK 50.574 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 369.966.

Værdiansættelser af investeringsejendomme i kapitalinteresser

En række af selskabets kapitalinteresser besidder investeringsejendomme. Disse måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening 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. Hvor der er tale om udviklingsprojekter er dagsværdien fastsat ud fra byggeretter,

Mellemregninger

Selskabet og dets dattervirksomheder har en lang række mellemværender med tilknyttede virksomheder og fælles kontrolleret selskaber. De enkelte selskaber har ikke likviditet til at afregne mellemværender.

Øvrige forhold

Med hensyn til udviklingen i den danske 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 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.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer at resultatet for 2022 vil udgøre et positivt resultat på mellem 15-30 mio. før værdireguleringer men efter skat.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK
Lejeindtægter	39.030	26.222	0	0
Andre driftsindtægter	0	535	0	0
Ejendomsomkostninger	-3.490	-2.201	0	0
Andre eksterne omkostninger	-8.300	-4.673	-1.789	-1.476
Bruttoresultat	27.240	19.883	-1.789	-1.476
Resultat før dagsværdireguleringer	27.240	19.883	-1.789	-1.476
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.894	5.169	0	0
Andre driftsomkostninger	-282	0	0	0
Resultat af primær drift	30.852	25.052	-1.789	-1.476
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	15.797	7.234	0	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	145	750	0	0
3 Andre finansielle indtægter	29.884	33.504	5.563	5.341
Nedskrivning af finansielle aktiver	-3.446	14.346	-8.035	8.927
4 Andre finansielle omkostninger	-13.355	-17.330	-589	-407
Resultat før skat	59.877	63.556	-4.850	12.385
Skat af årets resultat	-10.043	-12.367	-138	-1.551
Andre skatter	0	-615	0	0
Skatter i alt	-10.043	-12.982	-138	-1.551
Årets resultat	49.834	50.574	-4.988	10.834
Forslag til resultatdisponering				
Minoritetsinteresser	1.174	3.369	0	0
Overført resultat	48.660	47.205	-4.988	10.834
I alt	49.834	50.574	-4.988	10.834

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK
Note					
	Investeringsejendomme	529.144	344.208	0	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	529.144	344.208	0	0
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	150	150
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	19.613	27.343
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	98.085	104.863	0	0
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.216	3.167	0	0
7	Andre tilgodehavender	425.747	392.310	74.064	67.163
	Finansielle anlægsaktiver i alt	527.048	500.340	93.827	94.656
	Anlægsaktiver i alt	1.056.192	844.548	93.827	94.656
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5	30	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	3	0	0	0
	Andre tilgodehavender	3.221	83	0	0
8	Periodeafgrænsningsposter	166	515	0	272
	Tilgodehavender i alt	3.395	628	0	272
	Likvide beholdninger	14.216	25.537	40	1
	Omsætningsaktiver i alt	17.611	26.165	40	273
	Aktiver i alt	1.073.803	870.713	93.867	94.929

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK
PASSIVER					
Note					
	Selskabskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
	Reserve for valutakursreguleringer	-2.239	124	0	0
	Overført resultat	340.992	288.717	38.693	43.681
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	339.753	289.841	39.693	44.681
9	Minoritetsinteresser	30.213	4.978	0	0
	Egenkapital i alt	369.966	294.819	39.693	44.681
	Hensættelser til udskudt skat	73.153	73.480	0	0
10	Andre hensatte forpligtelser	0	477	2.101	0
	Hensatte forpligtelser i alt	73.153	73.957	2.101	0
11	Gæld til realkreditinstitutter	232.464	172.958	0	0
11	Gæld til øvrige kreditinstitutter	52.338	23.895	0	0
11	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	42.743	41.772
11	Deposita	4.290	11.989	0	0
11	Anden gæld	257.850	269.253	25	3.619
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	546.942	478.095	42.768	45.391
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	25.079	10.384	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	38.804	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.542	2.331	125	534
	Selskabsskat	14.331	5.777	8.286	4.323
	Anden gæld	1.521	5.220	894	0
	Periodeafgrænsningsposter	465	130	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	83.742	23.842	9.305	4.857
	Gældsforpligtelser i alt	630.684	501.937	52.073	50.248
	Passiver i alt	1.073.803	870.713	93.867	94.929
12	Oplysninger om dagsværdi				
13	Eventualforpligtelser				
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for valutakurs- reguleringer	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	1.000	-2.760	239.527	237.767	9.203	246.970
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	-5.608	-5.608	0	-5.608
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	1.000	-2.760	233.919	232.159	9.203	241.362
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	2.884	0	2.884	0	2.884
Betalt udbytte	0	0	0	0	-6.331	-6.331
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	7.593	7.593	-1.263	6.330
Forslag til resultatdisponering	0	0	47.205	47.205	3.369	50.574
Saldo pr. 31.12.21	1.000	124	288.717	289.841	4.978	294.819
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	1.000	124	288.717	289.841	4.978	294.819
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	0	0	0	34.163	34.163
Korrigeret saldo pr. 01.01.22	1.000	124	288.717	289.841	39.141	328.982
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-2.363	0	-2.363	0	-2.363
Betalt udbytte	0	0	0	0	-11.250	-11.250
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	3.615	3.615	1.148	4.763
Forslag til resultatdisponering	0	0	48.660	48.660	1.174	49.834
Saldo pr. 31.12.22	1.000	-2.239	340.992	339.753	30.213	369.966
Modervirksomhed:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	1.000	0	32.847	33.847	0	33.847
Forslag til resultatdisponering	0	0	10.834	10.834	0	10.834
Saldo pr. 31.12.21	1.000	0	43.681	44.681	0	44.681
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	1.000	0	43.681	44.681	0	44.681
Forslag til resultatdisponering	0	0	-4.988	-4.988	0	-4.988
Saldo pr. 31.12.22	1.000	0	38.693	39.693	0	39.693

1. Særlige poster

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

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK
Særlige poster:					
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	-3.446	-527	-8.035	-7.237
Tilbageførsel af nedskrivninger på finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	14.873	0	16.166
I alt		-3.446	14.346	-8.035	8.929

2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	15.797	7.234	0	0
I alt	15.797	7.234	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK
3. Finansielle indtægter				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	314	319
Renteindtægter i øvrigt	28.569	26.101	5.249	4.958
Valutakursreguleringer	1.148	403	0	64
Øvrige finansielle indtægter	167	7.000	0	0
I alt	29.884	33.504	5.563	5.341

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	439	337
Renteomkostninger i øvrigt	12.445	8.760	100	70
Valutakursreguleringer	335	1.951	49	0
Øvrige finansielle omkostninger	575	6.619	1	0
I alt	13.355	17.330	589	407

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	280.954
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-2.594
Tilgang i året	183.636
Kostpris pr. 31.12.22	461.996
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	63.254
Dagsværdireguleringer i året	3.894
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	67.148
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	529.144

6. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.22	0	101.309	5.105
Afgang i året	0	-2.974	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-250	250
Kostpris pr. 31.12.22	0	98.085	5.355
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-250	-1.889
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	250	-250
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	0	-2.139
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	98.085	3.216
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.22	200.150	0	0
Kostpris pr. 31.12.22	200.150	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-200.000	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-200.000	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	150	0	0
Navn og hjemsted:	Ejerandel		
Dattervirksomheder:			
Danish Ejendomsinvest ApS, København	100%		
Proark Ejendomme Invest ApS, København	100%		
Proark Finans ApS, København	100%		
Proark UK Holding ApS, København	100%		
A.K.M Invest Holding ApS, København	100%		

7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender	
	hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	0	453.279
Tilgang i året	0	41.242
Kostpris pr. 31.12.22	0	494.521
Nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-60.969
Nedskrivninger i året	0	-7.805
Nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-68.774
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	425.747
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	31.498	67.163
Tilgang i året	0	6.901
Afgang i året	-1.796	0
Kostpris pr. 31.12.22	29.702	74.064
Nedskrivninger pr. 01.01.22	-4.155	0
Nedskrivninger i året	-5.934	0
Nedskrivninger pr. 31.12.22	-10.089	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	19.613	74.064

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK

8. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	166	0	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	0	515	0	272
I alt	166	515	0	272

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK
9. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	4.978	9.203	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	34.163	0	0	0
Betalt udbytte	-11.250	-6.331	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	1.148	-1.263	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	1.174	3.369	0	0
I alt	30.213	4.978	0	0

10. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	477	2.101	0
----------------------------	---	-----	-------	---

11. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	14.254	282.287	246.718	180.687
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	52.338	26.550
Deposita	10.825	0	15.115	11.989
Anden gæld	0	0	257.850	269.253
I alt	25.079	282.287	572.021	488.479
Modervirksomhed:				
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	42.743	41.772
Anden gæld	0	0	25	3.619
I alt	0	0	42.768	45.391

12. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i t.DKK	Investeringsje- domme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	529.144	529.144
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.894	3.894

Selskabet anvender DCF-modellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Koncernen har 6 investeringsejendomme, de 5 er beliggende i Danmark og en er beliggende i England. Investeringsejendommene udlejes til erhverv, herunder både kontor, hotel og øvrige erhverv.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2022 ligger i niveauet 6-8,5%.

De på balancedagen indgået lejekontrakter indgår i den budgetterede lejeindtægter med den i lejekontrakten fastsatte leje. For ikke udlejede arealer er lejen fastsat ud fra vurderet markedsleje. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

13. Eventualforpligtelser

Koncern:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor 3. mand for maksimalt t.DKK 2.233

Som kommanditist i en række kommanditselskaber hæfter koncernen for resthæftelsesforpligtelser, der pr. 31. december 2022 udgør t.DKK 37.084. Resthæftelser, der er kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet eller forventes kaldt, er indregnet i balancen.

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 246.718 samt gæld til kreditinstitutter t.DKK 22.638 givet pant i investeringejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 529.144.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 19.300 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 145.300. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er netto t.DKK 112.887 lagt til sikkerhed for kreditinstitutter. Andre værdipapirer og kapitalandele er t.DKK 425 lagt til sikkerhed for kreditinstitutter.

Til sikkerhed for 3. mands bankgæld har selskabet givet pant i gældsbrief på t.DKK 14.656.

Der er for enkelte koncernselskaber givet transport i den ikke indbetalte stamkapital, samt pant i den ikke indbetalte stamkapital.

Koncernen har yderligere givet transport i enkelte koncernselskabers lejeindtægter samt pant i

lejekonti.

Likvide beholdninger på t.DKK 8.133 er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Modervirksomhedens anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Regnskabspraksis for koncernen er ændret og der henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af andre kapitalandele til kostpris

Andre kapitalandele, der ikke handles på et aktivt marked, er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Kapitalandelene måles fremover til kostpris og nedskrives til en eventuel lavere nettorealisationseværdi, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en negativ påvirkning på resultatet for 2022 med t.DKK 74. Pr. 31.12.22 reduceres egenkapitalen med t.DKK 4.701, og balancesummen reduceres med t.DKK 4.701.

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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ligt. 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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

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 pos-

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ter 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.

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode for så vidt angår kapitalandele, der måles efter indre værdis metode, og ellers under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Personaleomkostninger**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

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

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Nedskrivning af finansielle aktiver

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Andre skatter

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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 erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene i modervirksomhedens balance, mens transaktionsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele 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 en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele 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.

15. 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.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationstværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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