

# Proark Group ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. / CVR no. 33 87 52 23

## Årsrapport for 2023 Annual report for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.06.24

Lars Hanberg  
Dirigent

*This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any disputes or misunderstandings regarding the interpretation of this document, the Danish version of the document shall prevail.*

**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**København**  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Koncernoplysninger m.v. Group information etc.	3
Koncernoversigt Group chart	4
Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board on the annual report	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	6 - 11
Ledelsesberetning Management's review	12 - 15
Resultatopgørelse Income statement	16 - 17
Balance Balance sheet	18 - 20
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	21 - 22
Noter Notes	23 - 49

---

---

**Selskabet**

**The company**

---

Proark Group ApS  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø  
Telefon / Tel.: 33 15 74 74  
Hjemsted / Registered office: København  
CVR-nr. / CVR no.: 33 87 52 23  
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

**Executive Board**

---

Michael Kaa Andersen

---

**Revision**

**Auditors**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomheder**

**Subsidiaries**

---

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% (ophørt)  
 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 Butikstorv (EI EJD) ApS, 81%  
 K/S Søborg Butikstorv 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%

## Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board on the annual report

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Proark Group ApS.

I have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.23 - 31.12.23 for Proark Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

In my opinion, the consolidated financial statements and financial statements give a true and fair view of the group's and the parent's assets, liabilities and financial position as at 31.12.23 and of the results of the group's and parent's activities for the financial year 01.01.23 - 31.12.23.

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

I 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 25. juni 2024  
Copenhagen, June 25, 2024

**Direktionen**  
Executive Board

Michael Kaa Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

## Til kapitalejeren i Proark Group ApS

## To the capital owner of Proark Group ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Proark Group ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 revisors 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

### Opinion

We have audited the consolidated financial statements and financial statements of Proark Group ApS for the financial year 01.01.23 - 31.12.23, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including significant accounting policies for the group as well as for the parent company. The consolidated financial statements and financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the consolidated financial statements and financial statements give a true and fair view of the group's and the company's financial position at 31.12.23 and of the results of the group's and the company's operations for the financial year 01.01.23 - 31.12.23 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) 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 consolidated financial statements and financial statements" section of our report. We are independent of the group and 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.

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 our opinion.

### **Management's responsibilities for the consolidated financial statements and financial statements**

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

In preparing the consolidated financial statements and financial statements, management is responsible for assessing the group's and 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 consolidated financial statements and financial statements unless management either intends to liquidate the group and the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and financial statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 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 oprettholder 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

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 ISAs 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 consolidated financial statements and financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements and 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 group's and the company's internal



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.
- 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

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 consolidated financial statements and financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the group's and 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 consolidated financial statements and 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 group and the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the consolidated financial statements and financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements and financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the group to express an opinion on the conso-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent auditor's report

---

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

litedated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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.

### Statement on the management's review

Management is responsible for the management's review.

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

In connection with our audit of the consolidated financial statements and financial statements, it is our responsibility to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the consolidated financial statements or parent company 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 the management's review is in accordance with the consolidated financial statements and financial statements and has been

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

---

årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of the management's review.

Søborg, den 25. juni 2024  
Soeborg, Copenhagen, June 25, 2024

### **Beierholm**

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

Kim Nielsen

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

**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**  
GROUPS FINANCIAL HIGHLIGHTS**Hovedtal**  
**Key figures**

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Resultat</i> <i>Profit/loss</i>					
Lejeindtægter Rental income	30.138	39.030	26.222	26.059	25.454
Indeks / index	118	153	103	102	100
Resultat af primær drift Operating profit/loss	36.462	30.852	25.052	13.800	33.073
Indeks / index	110	93	76	42	100
Finansielle poster i alt Total net financials	61.728	29.025	38.504	267.384	87.027
Indeks / index	71	33	44	307	100
Årets resultat Profit/loss for the year	85.934	49.834	50.574	276.610	103.795
Indeks / index	83	48	49	266	100
<i>Balance</i> <i>Balance</i>					
Samlede aktiver Total assets	1.140.911	1.073.802	870.713	819.983	801.731
Indeks / index	142	134	109	102	100
Egenkapital Equity	513.109	428.423	294.819	246.970	-26.879
Indeks / index	-1.909	-1.594	-1.097	-919	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. Ændringen vedr. andre kapitalandele, der ikke handles på et aktivt marked, er før 2021 målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Kapitalandelene måles fremover til kostpris og nedskrives til en eventuel lavere nettorealisationssværdi.

The comparative figures for 2021 have been restated in accordance with the new accounting policies. Financial highlights for the past 2 to 4 years have not been restated in accordance with the change in accounting policies, see section 101(3) of the Danish Financial Statements Act. The change regarding other capital shares that are not traded on an active market are, before 2021, measured at current value with value regulations included in the result took up the job. The capital of the shares must be read forward at cost price and written down to a possibly lower net realizable value.

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:  $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Bruttomargin:  $\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

*Ratios definitions*

Return on equity:  $\frac{\text{Profit/loss for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$

Gross margin:  $\frac{\text{Gross result} \times 100}{\text{Revenue}}$

**Væsentligste aktiviteter**

Proark Group ApS koncernen's 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 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på t.DKK 85.934 mod t.DKK 49.834 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 513.109.

*Vædiansættelser af investeringsejendomme i kapitalinteresser*

En række af koncernens kapitalinteresser besidder investeringsejendomme. Ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på DCF-modellen. I DCF-modellen indgår en række skøn og forudsætninger i forbindelse med budgettering af de fremtidige pengestrømme samt ved fastsættelse af diskonteringsrente. Disse skøn og forudsætninger er behæftet med usikkerhed. Hvor der er tale om udviklingsprojekter er dagsværdien tildels fastsat ud fra byggeretter,

*Mellemregninger*

Selskabet og *øvrige koncernselskaber* 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 den vedvarende konflikt i Ukraine, stigende inflation og det generelt høje renteniveau er det ledelsens overbevisning at det har haft effekt på

**Primary activities**

The Proark Group ApS group's main activity consists of investing in and letting commercial properties with a focus on Danish properties. The parent company's activities consist of holding capital shares.

**Development in activities and financial affairs**

The income statement for the period 01.01.23 - 31.12.23 shows a profit/loss of DKK 85,934k against DKK 49,834k for the period 01.01.22 - 31.12.22. The balance sheet shows equity of DKK 513,109k.

*Valuation of investment properties in equity interests*

Several of the Group's equity interests own investment properties. In the annual report, these properties are measured at fair value based on the DCF model. The DCF model incorporates various estimates and assumptions related to projecting future cash flows and determining the discount rate. These estimates and assumptions are subject to uncertainty. When dealing with development projects, the fair value is partially determined based on building rights.

*Intercompany accounts*

The company and the other group companies have a number of intercompany accounts with associated companies and jointly controlled companies. The individual companies do not have the liquidity to settle these transactions.

*Other matters*

With the ongoing conflict in Ukraine, and the generally high interest rates, the management believes that it has affected the valuations of the

foretagne værdiansættelser i de indregnede aktiver i årsregnskabet. Disse kriser vil fortsat have indvirkning på de finansielle markeder, mens omfanget på lang sigt er omgivet er usikkert.

recognised assets in the annual financial statements. These crises will continue to impact the financial markets, while the long-term scope remains uncertain.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

The management considers the net profit for the year to be satisfactory.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**Subsequent events**

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

## Resultatopgørelse

### Income statement

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK
	<b>30.138</b>	<b>39.030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lejeindtægter</b> Rental income				
Ejendomsomkostninger Property costs	-4.359	-3.490	0	0
Andre eksterne omkostninger Other external expenses	-6.583	-8.300	-654	-1.789
<b>Bruttoresultat</b> Gross result	<b>19.196</b>	<b>27.240</b>	<b>-654</b>	<b>-1.789</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægs- aktiver Depreciation and impairments losses of property, plant and equipment	-183	0	0	0
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b> Profit/loss before fair value adjustments	<b>19.013</b>	<b>27.240</b>	<b>-654</b>	<b>-1.789</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	17.483	3.894	0	0
Andre driftsomkostninger Other operating expenses	-34	-282	0	0
<b>Resultat af primær drift</b> Operating profit/loss	<b>36.462</b>	<b>30.852</b>	<b>-654</b>	<b>-1.789</b>
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder Income from equity investments in associates	12.930	15.797	0	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver Income from other investments and receivables that are fixed assets	255	145	0	0
3 Andre finansielle indtægter Financial income	68.653	29.884	39.604	5.563
Nedskrivning af finansielle aktiver Impairment losses on financial assets	-1.592	-3.445	-8.701	-8.034
4 Andre finansielle omkostninger Financial expenses	-18.518	-13.356	-1.955	-590
<b>Resultat før skat</b> Profit/loss before tax	<b>98.190</b>	<b>59.877</b>	<b>28.294</b>	<b>-4.850</b>
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	-12.256	-10.043	-8.139	-138
<b>Årets resultat</b> Profit/loss for the year	<b>85.934</b>	<b>49.834</b>	<b>20.155</b>	<b>-4.988</b>



	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
<b>Proposed appropriation account</b>				
Minoritetsinteresser Non-controlling interests	1.371	1.174	0	0
Overført resultat Retained earnings	84.563	48.660	20.155	-4.988
<b>I alt</b> <b>Total</b>	<b>85.934</b>	<b>49.834</b>	<b>20.155</b>	<b>-4.988</b>

AKTIVER ASSETS		Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
		31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
Note					
	Investeringsejendomme Investment properties	548.110	529.144	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	1.467	0	0	0
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total property, plant and equipment</b>	<b>549.577</b>	<b>529.144</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	0	0	150	150
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	0	0	22.470	19.613
6	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associates	106.932	98.085	0	0
6	Andre værdipapirer og kapitalandele Other investments	3.214	3.216	0	0
7	Andre tilgodehavender Other receivables	470.807	425.747	108.087	74.064
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total investments</b>	<b>580.953</b>	<b>527.048</b>	<b>130.707</b>	<b>93.827</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>1.130.530</b>	<b>1.056.192</b>	<b>130.707</b>	<b>93.827</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	1.755	5	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat Income tax receivable	10	3	0	0
	Andre tilgodehavender Other receivables	1.789	3.220	0	0
8	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	115	166	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Total receivables</b>	<b>3.669</b>	<b>3.394</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b> <b>Cash</b>	<b>6.712</b>	<b>14.216</b>	<b>20</b>	<b>40</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>10.381</b>	<b>17.610</b>	<b>20</b>	<b>40</b>
	<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>1.140.911</b>	<b>1.073.802</b>	<b>130.727</b>	<b>93.867</b>

<b>PASSIVER</b> <b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
		31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
Note					
	Selskabskapital Share capital	1.000	1.000	1.000	1.000
	Reserve for valutakursreguleringer Foreign currency translation reserve	-1.298	-2.239	0	0
	Overført resultat Retained earnings	483.660	399.449	58.848	38.693
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b> <b>Equity attributable to owners of the parent</b>	<b>483.362</b>	<b>398.210</b>	<b>59.848</b>	<b>39.693</b>
9	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	29.747	30.213	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b>513.109</b>	<b>428.423</b>	<b>59.848</b>	<b>39.693</b>
	Hensættelser til udskudt skat Provisions for deferred tax	56.212	44.396	0	0
10	Andre hensatte forpligtelser Other provisions	0	0	10.334	2.101
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <b>Total provisions</b>	<b>56.212</b>	<b>44.396</b>	<b>10.334</b>	<b>2.101</b>
11	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	228.264	232.464	0	0
11	Gæld til øvrige kreditinstitutter Payables to other credit institutions	42.254	22.638	0	0
11	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	43.634	42.743
11	Deposita Deposits	5.949	4.290	0	0
11	Anden gæld Other payables	253.040	257.850	21	25
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total long-term payables</b>	<b>529.507</b>	<b>517.242</b>	<b>43.655</b>	<b>42.768</b>

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent		
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20.453	25.079	0	0
	Short-term part of long-term payables				
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.300	38.804	0	0
	Payables to other credit institutions				
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.134	3.542	202	125
	Trade payables				
	Selskabskat	14.025	14.331	16.425	8.286
	Income taxes				
	Anden gæld	789	1.520	263	894
	Other payables				
	Periodeafgrænsningsposter	1.382	465	0	0
	Deferred income				
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>42.083</b>	<b>83.741</b>	<b>16.890</b>	<b>9.305</b>
	<b>Total short-term payables</b>				
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>571.590</b>	<b>600.983</b>	<b>60.545</b>	<b>52.073</b>
	<b>Total payables</b>				
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.140.911</b>	<b>1.073.802</b>	<b>130.727</b>	<b>93.867</b>
	<b>Total equity and liabilities</b>				
12	Oplysninger om dagsværdi				
	Fair value information				
13	Eventualforpligtelser				
	Contingent liabilities				
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
	Charges and security				

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for valutakurs- reguleringer Foreign currency translation reserve	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere Equity attributable to owners of the parent	Minoritets- interesser Non- controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
--------------------------------------	--	---	--	--	---	--------------------------------------

Koncern:  
Group:

#### 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	1.000	124	288.717	289.841	4.978	294.819
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl Net effect of correction of material errors	0	0	58.457	58.457	0	58.457
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb Net effect of mergers and acquisition of enterprises	0	0	0	0	34.163	34.163
<b>Korrigeret saldo pr. 01.01.22</b> Adjusted balance as at 01.01.22	<b>1.000</b>	<b>124</b>	<b>347.174</b>	<b>348.298</b>	<b>39.141</b>	<b>387.439</b>
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	-2.363	0	-2.363	0	-2.363
Betalt udbytte Dividend paid	0	0	0	0	-11.250	-11.250
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	0	3.615	3.615	1.148	4.763
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	48.660	48.660	1.174	49.834
<b>Saldo pr. 31.12.22</b> Balance as at 31.12.22	<b>1.000</b>	<b>-2.239</b>	<b>399.449</b>	<b>398.210</b>	<b>30.213</b>	<b>428.423</b>

#### Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23

Statement of changes in equity for 01.01.23 - 31.12.23

Saldo pr. 01.01.23 Balance as at 01.01.23	1.000	-2.239	399.449	398.210	30.213	428.423
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	941	0	941	0	941
Betalt udbytte Dividend paid	0	0	0	0	-2.353	-2.353
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	0	-352	-352	516	164
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	84.563	84.563	1.371	85.934
<b>Saldo pr. 31.12.23</b> Balance as at 31.12.23	<b>1.000</b>	<b>-1.298</b>	<b>483.660</b>	<b>483.362</b>	<b>29.747</b>	<b>513.109</b>

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for valutakurs- reguleringer Foreign currency translation reserve	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere Equity attributable to owners of the parent	Minoritets- interesser Non- controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
--------------------------------------	--	---	--	--	---	--------------------------------------

Modervirksomhed:  
Parent:

#### 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	1.000	0	43.681	44.681	0	44.681
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-4.988	-4.988	0	-4.988
Saldo pr. 31.12.22 Balance as at 31.12.22	1.000	0	38.693	39.693	0	39.693

#### Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23

Statement of changes in equity for 01.01.23 - 31.12.23

Saldo pr. 01.01.23 Balance as at 01.01.23	1.000	0	38.693	39.693	0	39.693
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	20.155	20.155	0	20.155
Saldo pr. 31.12.23 Balance as at 31.12.23	1.000	0	58.848	59.848	0	59.848

## 1. Særlige poster Special items

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

Special items are income and expenses that are special due to their size and nature. The following special items were recorded in the financial year:

	Indregnet i resultatopgørelsen under: Recognised in the income statement in:	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
		2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver Impairment losses of equity investments in group enterprises	Nedskrivning af finansielle aktiver Impairment losses on financial assets	-1.592	-3.446	-8.233	-8.035
Nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Impairment losses of receivables from group enterprises	Nedskrivning af finansielle aktiver Impairment losses on financial assets	0	0	-468	0
Gevinst ved indfrielse af underkursfordring Profit from redemption of underpriced claim	Finansielle indtægter Financial income	33.095	0	33.096	0
I alt Total		31.503	-3.446	24.395	-8.035

## 2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder Income from equity investments in associates

Resultatandele fra associerede virksomheder Share of profit or loss of associates		12.930	15.797	0	0
--	--	--------	--------	---	---

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>				
<b>Financial income</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	0	0	1.743	314
Renteindtægter i øvrigt Other interest income	35.379	28.569	4.765	5.249
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	175	1.148	0	0
Øvrige finansielle indtægter Other financial income	33.099	167	33.096	0
I alt Total	68.653	29.884	39.604	5.563

**4. Finansielle omkostninger**  
**Financial expenses**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	0	0	1.953	440
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	17.813	12.446	1	100
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	416	335	0	49
Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	289	575	1	1
I alt Total	18.518	13.356	1.955	590



## 5. Materielle anlægsaktiver

### Property, plant and equipment

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Investeringsejendomme Investment properties	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment
Koncern: Group:		
Kostpris pr. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	461.996	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	1.067	0
Tilgang i året Additions during the year	417	1.650
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	463.480	1.650
Afskrivninger i året Depreciation during the year	0	-183
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23 Depreciation and impairment losses as at 31.12.23	0	-183
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23 Fair value adjustments as at 01.01.23	67.147	0
Dagsværdireguleringer i året Fair value adjustments during the year	17.483	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23 Fair value adjustments as at 31.12.23	84.630	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	548.110	1.467

## 6. Værdipapirer og kapitalandele Investments

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associates	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele Other investments
Koncern: Group:			
Kostpris pr. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	0	98.085	5.355
Tilgang i året/resultat kapitalandele Additions during the year	0	12.930	0
Afgang i året/udbytte Disposals during the year	0	-4.083	0
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	0	106.932	5.355
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23 Depreciation and impairment losses as at 01.01.23	0	0	-2.139
Nedskrivninger i året Impairment losses during the year	0	0	-2
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23 Depreciation and impairment losses as at 31.12.23	0	0	-2.141
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	0	106.932	3.214
Modervirksomhed: Parent:			
Kostpris pr. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	200.150	0	0
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	200.150	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23 Depreciation and impairment losses as at 01.01.23	-200.000	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23 Depreciation and impairment losses as at 31.12.23	-200.000	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	150	0	0

**6. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -  
**Investments** - continued -

Navn og hjemsted:  
Name and registered office:

---

Ejerandel  
Ownership  
interest

Dattervirksomheder:  
Subsidiaries:

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

### Other non-current financial assets

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	Andre tilgodeha- vender Other receivables
Koncern: Group:		
Kostpris pr. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	0	494.521
Tilgang i året Additions during the year	0	46.652
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	0	541.173
Nedskrivninger pr. 01.01.23 Impairment losses as at 01.01.23	0	-68.774
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år Reversal of impairment losses in respect of previous years	0	-1.592
Nedskrivninger pr. 31.12.23 Impairment losses as at 31.12.23	0	-70.366
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	0	470.807
Modervirksomhed: Parent:		
Kostpris pr. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	29.702	74.064
Tilgang i året Additions during the year	3.325	34.023
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	33.027	108.087
Nedskrivninger pr. 01.01.23 Impairment losses as at 01.01.23	-10.089	0
Nedskrivninger i året Impairment losses during the year	-468	0
Nedskrivninger pr. 31.12.23 Impairment losses as at 31.12.23	-10.557	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	22.470	108.087

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
<b>8. Periodeafgrænsningsposter</b>				
<b>Prepayments</b>				
Forudbetalte forsikringer Prepaid insurance premiums	115	166	0	0
I alt Total	115	166	0	0

**9. Minoritetsinteresser**  
**Non-controlling interests**

Minoritetsinteresser primo Non-controlling interests, beginning of year	30.213	4.978	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb Net effect of mergers and acquisition of enterprises	0	34.163	0	0
Betalt udbytte Dividend paid	-2.353	-11.250	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	516	1.148	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat Net profit/loss for the year (distribution of net profit)	1.371	1.174	0	0
I alt Total	29.747	30.213	0	0

**10. Andre hensatte forpligtelser**  
**Other provisions**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:  
Other provisions are expected to be distributed as follows:

Langfristede forpligtelser Non-current liabilities	0	0	10.334	0
Kortfristede forpligtelser Current liabilities	0	0	0	2.101
I alt Total	0	0	10.334	2.101

### 11. Langfristede gældsforpligtelser

Long-term payables

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Afdrag første år Repayment first year	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 31.12.23 Total payables at 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22 Total payables at 31.12.22
Koncern: Group:				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	13.554	184.186	241.818	246.718
Gæld til øvrige kreditinstitutter Payables to other credit institutions	6.434	0	48.688	22.638
Deposita Deposits	0	0	5.949	15.115
Anden gæld Other payables	465	0	253.505	257.850
I alt Total	20.453	184.186	549.960	542.321
Modervirksomhed: Parent:				
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	43.634	42.743
Anden gæld Other payables	0	0	21	25
I alt Total	0	0	43.655	42.768

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

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	Investeringsejendomme Investment properties
Koncern: Group:	
Dagsværdi pr. 31.12.23 Fair value as at 31.12.23	548.110
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen Unrealised changes of fair value recognised in the income statement for the year	17.483

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

The Group uses the DCF model to determine the fair value of the investment property.

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.

The Group owns six investment properties, with five located in Denmark and one in England. These properties are leased for commercial purposes, including offices, hotels and other businesses.

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 2023 ligger i niveauet 6-11%.

The valuation of the fair value is based on the expected normalised operating results and a required rate of return, taking into account the property's location, age, maintenance condition, and occupancy rate. As of 31 December 2023, the required rate of return for the company's investment properties falls within the range of 6-11%.

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 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.

Lease agreements entered into on the balance sheet date contribute to the budgeted rental income, based on the specified rent in the lease contract. For unleased areas, the rent is determined based on the estimated market rent. Operating expenses are estimated considering the costs expected for maintaining the investment property in its current state, including repair and maintenance expenses.

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

The fair value calculation deducts lost rental income for unleased areas.

Af dagsværdi svarende til 3,2% af indregnet

Previously, at fair value equivalent to 3.2% of

værdi, er der tidligere udarbejdet et investeringsprojekt i overensstemmelse med lokalplanen for området. Værdiansættelsen heraf er baseret på byggeretter.

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

recorded value, an investment project has been prepared in accordance with the local plan for the area. This valuation is based on development rights.

No external appraiser was used in determining the fair value of the investment properties.

### 13. Eventualforpligtelser Contingent liabilities

Koncern:

#### *Kautionsforpligtelser*

Koncernen har stillet kaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio- nen er maksimeret til t.DKK 37.718. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitut- ter udgør på balancedagen t.DKK 37.718.

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 2023 udgør t.DKK 33.106. 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 sel- skaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforplig- telse som konsekvens af ændringer til sambe-

Group:

#### *Recourse guarantee commitments*

The group has provided a guarantee for associates' debt to credit institutions. The guarantee is maximised at DKK 37,718k. The associates' debt to the credit institutions concerned amounts to DKK 37,718k at the balance sheet date.

The group has provided a guarantee against a third party for a maximum of DKK 2,233.

As a limited partner in a number of limited partnerships, the group is liable for residual liability obligations that per 31 December 2023 amounts to DKK 33,106. Residual liabilities that have been called before the presentation of the annual accounts or are expected to be called are recognized in the balance sheet.

Parent:

#### *Other contingent liabilities*

The company is taxed jointly with the other Danish companies in the group and has joint, several and unlimited liability for income taxes and any obligations to withhold tax at source on interest, royalties and dividends for the jointly taxed companies. The liability also includes any subsequent corrections to the calculated tax liability as a consequence of changes made to



skatningsindkomsten m.v.

the jointly taxable income etc.

#### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Koncern:

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 241.818 samt gæld til kreditinstitutter t.DKK 20.368 givet pant i investeringejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 530.711

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 19.300 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 144.900. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er netto t.DKK 145.537 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 gældsbrev på t.DKK 172.775.

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

Group:

Investment properties with a carrying amount of DKK 530,711k have by the Group been provided as security for debt to mortgage credit institutions of DKK 241,818k and debt to credit institutions of DKK 20,368k.

The group has issued mortgage deeds in the total amount of DKK 19,300k secured upon investment properties with a carrying amount of DKK 144,900k. The mortgage deeds have been deposited as security for debt to credit institutions.

Equity investments in associated and affiliated companies amounting to net DKK 145,537k have been provided as security for debt to credit institutions. Other securities and equity investments totaling DKK 425k have been provided as security for debt to credit institutions.

To secure third-party bank debt, the company has provided security in the form of a debt instrument of DKK 172,775k.

For individual group companies, transportation has been granted in the unpaid equity capital, as well as security of the equity capital.

Additionally, the Group has provided transport in rental income from individual group

pant i lejekonti.

companies as well as security on lease accounts.

Likvide beholdninger på t.DKK 806 er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Liquid assets of DKK 806k have been provided as security for mortgage credit institutions.

Modervirksomhed:

Parent:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

The company has not provided any security over assets.

## 15. Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

#### GENERELT

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

#### GENERAL

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

#### Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlige fejl i årsregnskabet for 2022.

#### Material error

The company has identified a material error in the financial statements for 2022.

#### Indregning af udskudt skat

I et koncernselskab, har hensættelse til udskudt skat tidligere været baseret på et ufuldstændig grundlag af skattemæssige værdier af selskabets aktiver. De årlige reguleringer af skyldig- og udskudt skat var baseret på det regnskabsmæssige resultat før skat, korrigeret for ikke skattemæssige forhold. I regnskabsåret er der sket endelig opgørelse af skattepligtige indkomst og skattemæssige forpligtigelser (udskudt skat). Hensættelsen til udskudt skat er

#### Lack of deferred tax recognition

In a group company, provision for deferred tax has previously been based on an incomplete basis of tax values of the company's assets. The annual adjustments of payable and deferred tax were based on the accounting result before tax, corrected for non-tax factors. In the financial year, a final calculation of taxable income and tax obligations (deferred tax) has taken place. The provision for deferred tax has been adjusted as a consequence. The correction of the error

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

som konsekvens heraf korrigeret. Rettelsen af fejlen har en ingen påvirkning på resultatet for 2022. Pr. 31.12.22 forøges egenkapitalen med t.DKK 28.757. Fejlen påvirker ikke balancesummen pr. 31.12.22.

**Gæld til kreditinstitut**

I et koncernselskab, er der tidligere indregnet gæld til kreditinstitutter på t.DKK 29.700. Forpligtigelsen har tidligere ikke været behørigt afdækket. I forbindelse med undersøgelser mv. af gældsforholdet i 2023, er det konstateret at forpligtigelsen ophørt tidligere end primo 2022. Rettelsen af fejlen har en ingen påvirkning på resultatet for 2022. Pr. 31.12.22 forøges egenkapitalen med t.DKK 29.700. Fejlen påvirker ikke balancesummen pr. 31.12.22.

Den samlede regulering på egenkapitalen udgør således t.DKK 58.457.

Sammenligningstal for 2022 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

**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 sandsyn-

has no effect on the result for 2022. As of 31.12.22, the equity is increased by DKK 28,757k. The error does not affect the balance total per 31.12.22.

**Debt to credit institution**

In a group company, debt to credit institutions of DKK 29,700k was previously recognised. The liability had not been properly uncovered before. In connection with investigations etc. into the debt situation in 2023, it was found that the obligation ceased earlier than at the beginning of 2022. The correction of the error has no impact on the 2022 results. As of 31 December 2022, equity increases by DKK 29,700k. The error does not affect the balance sheet total as of 31 December 2022.

The total adjustment to equity amounts to DKK 58,457k.

Comparative figures for 2022 have been restated in the income statement, balance sheet and notes. The accumulated effect of material errors has been recognised directly in equity at the beginning of the comparative year.

**Basis of recognition and measurement**

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

Assets are recognised in the balance sheet

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

ligt, 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.

**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, besid-

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.

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The consolidated financial statements comprise the parent and its subsidiaries in which the parent directly or indirectly holds more than 50% of the voting rights or by way of agreements exercises control. Enterprises in which the group holds participating interests, between 20% and 50% of the voting rights and in which it has significant interest but not control, are considered associates.

All financial statements used for consolidation are prepared in accordance with the accounting policies of the group.

The consolidated financial statements consolidate the financial statements of the parent and its subsidiaries by adding together items of a uniform nature, eliminating intercompany income and expenditure, equity investments, intercompany balances and dividends as well as

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

delser 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 allokteres 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 poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforplig-

gains and losses resulting from transactions between the consolidated enterprises to the extent that the underlying assets and liabilities are not realised.

**Non-controlling interests**

The financial items of the subsidiaries are recognised in full in the consolidated financial statements. The non-controlling interests' proportionate share of the subsidiaries' equity is classified as a part of consolidated equity. The subsidiaries' results are distributed proportionately to non-controlling interests and the parent's equity interest.

Purchase and sale of non-controlling interests in a subsidiary which do not result in changes in control of the subsidiary are treated in the consolidated financial statements as equity transactions, and the difference between the consideration and the carrying amount is allocated to the parent's equity interest.

**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

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

telsens 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.

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.

On recognition of independent foreign entities, the income statements are translated at the exchange rates applicable at the transaction date or approximate average exchange rates. The balance sheet items are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. Foreign currency translation adjustments arising from the translation of equity at the beginning of the year using the exchange rates applicable at the balance sheet date and from the translation of income statements from average exchange rates to the exchange rates applicable at the balance sheet date are recognised directly in equity under the reserve for net revaluation according to the equity method in respect of investments measured according to the equity method, and otherwise under the foreign currency translation reserve.

Translation adjustments of intercompany balances with independent foreign entities, measured using the equity method and where the balance is considered to be part of the overall investment, are recognised directly in equity under the foreign currency translation reserve. On the divestment of foreign entities, accumulated exchange differences are recognised in the income statement.

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

**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:

**INCOME STATEMENT****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.

**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:

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

	Brugs- tid, år	Rest- værdi t.DKK		Useful life, year	Resi- dual value t.DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0	Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	3-5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Investment properties are not depreciated.

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.

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.

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.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Fair value adjustment of investment properties**

Unrealised value adjustments of investment properties and realised gains and losses on the sale of assets are recognised in the fair value adjustment of investment properties.

**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.

**Other operating expenses**

Other operating expenses comprise costs of a secondary nature in relation to the enterprise's activities, including costs relating to rental activities and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.



**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

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

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.

**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.

**Income from equity investments in group enterprises and associates**

Dividends from equity investments measured at cost are recognised as income in the financial year in which the dividend is declared.

Income from equity investments in equity investments in subsidiaries and associates also comprises gains and losses on the sale of equity investments.

**Income from other investments and receivables that are fixed assets**

Interest income, dividends, unrealised capital gains and realised gains on disposal are recognised under this item.

**Impairment losses on financial assets**

Impairment losses on financial assets comprise impairment of investments at a lower recoverable amount and write-downs of financial current assets at a lower net realisable value.

**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.

Amortisation of capital losses and borrowing costs relating to financial liabilities is recognised on an ongoing basis as financial expenses.

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

**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 re-

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

The current and deferred tax for the year is recognised in the income statement as tax on the profit/loss for the year with the portion attributable to the profit/loss for the year, and directly in equity with the portion attributable to amounts recognised directly in equity.

The company is jointly taxed with Danish consolidated enterprises. The parent is the administration company for the joint taxation and thus settles all income tax payments with the tax authorities.

In connection with the settlement of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed enterprises in proportion to their taxable incomes. This means that enterprises with a tax loss receive joint taxation contributions from enterprises which have been able to use this loss to reduce their own taxable profit.

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

Investment properties comprise investments in land and buildings for the purpose of earning a return on such investments in the form of regular operating income and capital gains on sale. Investment properties are recognised at cost at the date of acquisition. Cost comprises the purchase price plus expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Investment properties are subsequently measured at fair value with value adjustments in

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

sultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

the income statement. The fair value is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

*Other property, plant and equipment*

Other property, plant and equipment comprise other fixtures and fittings, tools and equipment.

Other property, plant and equipment are measured in the balance sheet at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

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.

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

*Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment*

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

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

**Equity investments in group enterprises and associates***Equity investments in group enterprises*

Equity investments in subsidiaries are measured at cost less any impairment losses in the balance sheet of the parent. Transaction costs directly attributable to the acquisition are recognised in the cost of equity investments in the balance sheet of the parent, while transaction costs are recognised in the income statement in the consolidated financial statements.

*Equity investments in associates*

In the balance sheet, equity investments in associates are recognised and measured according to the equity method. For equity investments in associates, the equity method is considered a measurement method, and reference is made to the 'Equity method' section for further details.

*Equity method*

On initial recognition, equity investments measured according to the equity method are measured at cost. Transaction costs directly attributable to the acquisition are recognised in the cost of equity investments. However, transaction costs on the acquisition of subsidiaries are recognised in the income statement in the consolidated financial statements at the date incurred.

On subsequent recognition and measurement of equity investments according to the equity method, equity investments are measured at the proportionate share of the enterprises' equity value, determined according to the accounting policies of the parent, adjusted for the remaining value of goodwill and gains and losses on

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

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.

**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.

transactions with the enterprises in question. Equity investments, where information for recognition according to the equity method is not known, are measured at cost.

Equity investments with a negative carrying amount are measured at DKK 0. Receivables that are considered part of the combined investment in the enterprises in question are impaired by any remaining negative equity value. Other receivables from such enterprises are impaired to the extent that such receivables are considered uncollectible. Provisions to cover the remaining negative equity value are recognised to the extent that the parent has a legal or constructive obligation to cover the liabilities of the enterprise in question.

*Gains or losses on disposal of equity investments*

Gains or losses on disposal of equity investments are determined as the difference between the disposal consideration and the carrying amount of net assets at the time of sale, including non-amortised goodwill, as well as the expected costs of divestment or discontinuation. Gains and losses are recognised in the income statement under income from equity investments.

**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.

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

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.

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

If dividends are distributed on equity investments in subsidiaries exceeding the year earnings from the enterprise in question, this is considered an indication of impairment.

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

The higher of net selling price and value in use is used as the recoverable amount. The value in use is determined as the present value of expected net cash flows from the use of the asset or group of assets as well as expected net cash flows from the sale of the asset or group of assets after the expiry of their useful lives.

Impairment losses are reversed when the reasons for the impairment no longer exist.

**Receivables**

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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 moder virksomhedens 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

**Prepayments**

Prepayments recognised under assets comprise costs incurred in respect of subsequent financial years.

**Other investments**

Other equity investments are measured at fair value in the balance sheet. For equity investments that are traded in an active market, fair value is equivalent to the market value at the balance sheet date. Other equity investments for which fair value cannot be determined reliably are measured at cost.

**Cash**

Cash includes operating cash.

**Equity**

The net revaluation of equity investments measured according to the equity method is recognized in the financial statements of the parent in the net revaluation reserve in equity according to the equity method to the extent that the carrying amount exceeds the cost.

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.

**Provisions**

Other provisions comprise expected expenses

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

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 nettorealiseringsværdi 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 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 skatteforplig-

incidental to restructuring etc. and are recognised when the company has a legal or constructive obligation at the balance sheet date and it is probable that such obligation will draw on the financial resources of the company. Provisions are measured at net realisable value or fair value if the provision is expected to be settled over the longer term.

**Current and deferred tax**

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the basis of the taxable income for the year, adjusted for tax paid on account.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised as income tax under receivables or payables in the balance sheet.

Deferred tax liabilities and tax assets are recognised on the basis of all temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of management's intended use of the asset or settlement of the liability.

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value through offsetting against deferred tax liabilities



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

telser 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

within the same tax jurisdiction or elimination in tax on future earnings.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates in the respective countries which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

**Payables**

Deposits recognised under liabilities comprise deposits received from lessees under the company's leases.

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 financial payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables. Other short-term payables are measured at net realisable value.

**Deferred income**

Deferred income under liabilities comprises payments received in respect of income in subsequent financial years.