

Proark Group ApS

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.09.20

Jes Venggaard
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 30

Selskabet

Proark Group ApS
Hammershusgade 9
2100 København Ø

Hjemsted: København
CVR-nr.: 33 87 52 23
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Michael Kaa Andersen

Bestyrelse

Formand Michael Brag
Michael Kaa Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Danish Ejendomsinvest ApS, København
Proark Ejendomme Invest ApS, København
Proark Invest ApS, solgt 01.11.19, København
Proark Finans ApS, København
A.K.M Invest HoldingApS, København

PROARK GROUP APS

Tilknyttede virksomheder¹

Danish Ejendomsinvest, 100%
 Holding 3.3.1975 ApS, 100%
 Ejendomsselskabet Odin A/S, 100%
 ApS Proark Fonde, 100%
 Proark chapel Allerton Leeds Ltd¹, 100 %
 Proark Golf Kildebjerg Ry A/S, 100%
 Proark Energy A/S, 100%
 Proark Ejendomme Invest ApS, 100%
 Proark Ejendomme Holding A/S, 100%
 Proark Ejendomme ApS, 100%
 Proark UK Holding ApS, 100%
 Proark UK Holding LTD¹, 100 %
 Proark Finans ApS, 100%
 Proark I Investment B.V., Holland, 100%
 MR af 2013 ApS, 100%
 ApS kompl. Gyrovej I, Skive, 100%
 I/S Langelinie, 68%
 K/S Gyrovej I, Skive, 100%
 H.P. Ejendomme A/S, 100%
 Ejendomsselskabet Lilleøbakken 7 og 8, Korsør ApS, 100%
 K/S Lillebakken, Korsør, 100%
 I/S Korsør, 100%
 ApS kompl. Lillebakken 7, Korsør, 100%
 MMA Finans ApS, 100%
 A.K.M. Invest Holding Aps, 100%
 A.K.M. Invest ApS, 100%
 EI Ejendomme A/S, 82%
 Nordic Hardware A/S, 82%
 Nordic Hardware FIN Holding Oy¹, 82%
 Nordic Hardware FIN Oy¹, 82%
 Jernbanevej (EI EJD) ApS, 82%
 K/S Jernbanevej, 82%
 ApS kompl. Jernbanevej, Lyngby, 82%
 Filmbyen (EI EJD) ApS, 82%
 K/S Filmbyen, 82%
 ApS kompl. Filmbyen, 82%
 Søborg Butikstorv (EI EJD) ApS, 82%

K/S Søborg Butikstorv 1998, 82%
 ApS kompl. Søborg Butikstorv, 82%
 Olof Palmes Allé (EI EJD) ApS, 82%
 K/S Olof Palmes Allé, 82%
 ApS kompl. Olof Palmes Allé, 82%
 Vejle Bycenter (EI EJD) ApS, 82%
 K/S AKM Invest II, 100%
 ApS kompl. A.K.M. Invest II, 100%

Associerede virksomheder

Bellakvarter A/S, 0,9%
 BCHG Holding A/S, 0,9%
 Ejendomsanpartsselskabet, Valby Torvene Boliger, 50%
 K/S Surbiton, 40%
 Aps kompl. Surbiton, 40%
 K/S Algade, Roskilde, 15%
 K/S Stenløse Center, 2000, Stenløse, 5%
 ApS Kompl. Algade, Roskilde, 15%
 ApS kompl. Stenløse Center 2000, Stenløse, 5%
 ApS Kompl. Holbæk Butikspark, 25%
 K/S Sct. Mathias Gade 29, 5%
 K/S Slotshotellet Aalborg, 36%
 ApS kompl. Slotshotellet Aalborg, 36%
 ApS kompl. Sct. Mathias 29, 5%
 ApS kompl. Veenendaal, 10%
 K/S Holbæk Butikspark, 25%
 K/S Veenendaal, 10%
 Noitsa ApS, 7,4%
 ApS kompl. Perlegade, Sønderborg, 50%
 ASX 9447 ApS, 50%

¹ Alle selskaber er beliggende i DK, med undtagelse af FIN Oy og Holding Oy, Finland, Proark I Investment B.V. Holland samt Proark UK Holding LTD. England.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Proark Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. september 2020

Direktionen

Michael Kaa Andersen

Bestyrelsen

Michael Brag
Formand

Michael Kaa Andersen

Til kapitalejeren i Proark Group ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Proark Group ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med COVID-19 pandemien.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og års-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Søborg, den 21. september 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>			
Lejeindtægter	25.454	25.876	28.395
Resultat af primær drift	33.073	41.516	30.345
Finansielle poster i alt	87.027	101.086	97.710
Årets resultat	103.796	127.609	116.329
<i>Balance</i>			
Samlede aktiver	801.731	666.878	601.149
Investeringer i materielle anlægsaktiver	71	0	0
Indeks	-	-	100
Egenkapital	-26.879	-134.001	-260.697

Nøgletal

	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>			
Bruttomargin	61%	65%	64%
<i>Soliditet</i>			
Egenkapitalandel	-3%	-20%	-43%

Definitioner af nøgletal

Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

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 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på t.DKK 103.796 mod t.DKK 127.609 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på t.DKK -26.879.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Koncernens negative EK er reduceret og forholdet mellem EK og balancesum (soliditeten) er forbedret.

Flere af koncernens fordringer (fælles kontrolleret) er omfattet af en restruktureringsproces der er gennemført i foråret 2020. Der er sket indregning af tilgodehavende fordringer i henhold til værdiansættelsen i restruktureringsprocessen. Dette er den primære årsag til at nedskrivning af finansielle anlægsaktiver udviser en indtægt på t.DKK 61.294.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Damark og resten af verden står midt i en Covid-19 pandemi. Denne vil på kort sigt få stor betydning for verdensøkonomien og den danske økonomi. Effekten på mellemlang og lang sigt er umulig at vurdere. Dette kan påvirke dette selskab og koncernen som selskabet er en del af, herunder få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger der

har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2019 ligger i niveauet 6,0% - 9,0%.

Forventet udvikling

Der forventes et mindre men positivt resultat i 2020.

Gennemførelse af restruktureringen jf. ovenfor i 2020, vil have en betydelig positiv effekt på koncernens egenkapital og balancesum.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der udover gennemførelsen af restruktureringen ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, jf. dog afsnittet under "Usikkerhed ved indregning og måling" vedr. COVID-19 pandemien.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 t.DKK	2018 t.DKK	2019 t.DKK	2018 t.DKK
Lejeindtægter	25.454	25.876	0	0
Andre driftsindtægter	57	10	0	0
Ejendomsomkostninger	-1.914	-1.390	0	0
Andre eksterne omkostninger	-7.979	-7.680	-432	-419
Bruttoresultat	15.618	16.816	-432	-419
Resultat før dagsværdireguleringer	15.618	16.816	-432	-419
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.455	24.700	0	0
Resultat af primær drift	33.073	41.516	-432	-419
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-19	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	12.208	50.450	0	0
3 Andre finansielle indtægter	29.586	78.520	4.202	4.563
Nedskrivning af finansielle aktiver	61.294	-13.240	-1.009	-1.829
4 Andre finansielle omkostninger	-16.061	-14.644	-467	-699
Resultat før skat	120.100	142.602	2.275	1.616
5 Skat af årets resultat	-16.304	-14.993	-1.783	-785
Årets resultat	103.796	127.609	492	831

Forslag til resultatdisponering

Minoritetsinteresser	-2.448	1.131	0	0
Overført resultat	106.244	126.478	492	831
I alt	103.796	127.609	492	831

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK
Note	Investeringsejendomme	347.344	362.877	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	347.344	362.877	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	150	150
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	32.927	14.847
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	99.234	89.295	0	0
8	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	151	0	0
8	Andre tilgodehavender	333.808	191.799	27.227	21.188
	Finansielle anlægsaktiver i alt	433.042	281.245	60.304	36.185
	Anlægsaktiver i alt	780.386	644.122	60.304	36.185
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	103	61	0	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	10	78
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	805
	Andre tilgodehavender	3.391	1.037	0	0
9	Periodeafgrænsningsposter	0	201	0	0
	Tilgodehavender i alt	3.494	1.299	10	883
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.558	6.150	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	6.558	6.150	0	0
	Likvide beholdninger	11.293	15.306	10	0
	Omsætningsaktiver i alt	21.345	22.755	20	883
	Aktiver i alt	801.731	666.877	60.324	37.068

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK
PASSIVER					
Note					
	Selskabskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
	Overført resultat	-33.320	-142.890	20.413	19.921
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	-32.320	-141.890	21.413	20.921
10	Minoritetsinteresser	5.441	7.889	0	0
	Egenkapital i alt	-26.879	-134.001	21.413	20.921
	Hensættelser til udskudt skat	53.373	49.977	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	53.373	49.977	0	0
12	Gæld til realkreditinstitutter	187.219	244.482	0	0
12	Gæld til øvrige kreditinstitutter	34.729	9.000	7.400	9.000
12	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	15.677	4.658
12	Deposita	8.948	8.796	0	0
12	Anden gæld	513.797	440.044	13.883	701
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	744.693	702.322	36.960	14.359
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14.638	11.604	1.600	1.600
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	31.160	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.827	1.529	10	0
	Selskabsskat	6.692	0	155	0
	Anden gæld	1.387	4.286	186	188
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	30.544	48.579	1.951	1.788
	Gældsforpligtelser i alt	775.237	750.901	38.911	16.147
	Passiver i alt	801.731	666.877	60.324	37.068
13	Eventualforpligtelser				
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:				
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	1.000	-267.354	5.656	-260.698
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-101	0	-101
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.913	1.102	-811
Forslag til resultatdisponering	0	126.478	1.131	127.609
Saldo pr. 31.12.18	1.000	-142.890	7.889	-134.001
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	1.000	-142.890	7.889	-134.001
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	3.326	0	3.326
Forslag til resultatdisponering	0	106.244	-2.448	103.796
Saldo pr. 31.12.19	1.000	-33.320	5.441	-26.879
Modervirksomhed:				
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	1.000	19.090	0	20.090
Forslag til resultatdisponering	0	831	0	831
Saldo pr. 31.12.18	1.000	19.921	0	20.921
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	1.000	19.921	0	20.921
Forslag til resultatdisponering	0	492	0	492
Saldo pr. 31.12.19	1.000	20.413	0	21.413

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2019 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Damark og resten af verden står midt i en Covid-19 pandemi. Denne vil på kort sigt få stor betydning for verdensøkonomien og den danske økonomi. Effekten på mellemlang og lang sigt er umulig at vurdere. Dette kan påvirke dette selskab og koncernen som selskabet er en del af, herunder få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2019 ligger i niveauet 6,0% - 9,0%.

2. Særlige poster

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

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2019 t.DKK	2018 t.DKK	2019 t.DKK	2018 t.DKK
Særlige poster:					
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	-16.152	0	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger på finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	61.294	2.468	0	2.468
I alt		45.142	2.468	0	2.468

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	139
Øvrige finansielle indtægter	29.586	78.520	4.202	4.424
I alt	29.586	78.520	4.202	4.563

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	83	42
Øvrige finansielle omkostninger i alt	16.061	14.644	384	657
I alt	16.061	14.644	467	699

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 t.DKK	2018 t.DKK	2019 t.DKK	2018 t.DKK

5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	6.770	0	119	0
Årets aktuelle skat	0	-78	0	-78
Årets regulering af udskudt skat	6.898	17.810	0	0
Regulering af skat fra tidligere år	2.636	-2.739	1.664	863
I alt	16.304	14.993	1.783	785

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.19	299.334
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	2.130
Tilgang i året	71
Afgang i året	-26.293
Kostpris pr. 31.12.19	275.242
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	63.543
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-1.234
Dagsværdireguleringer i året	17.456
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-7.663
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	72.102
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	347.344

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Koncernen har 8 investeringsejendomme, de 7 er beliggende i Danmark og en er beliggende i England. Investeringsejendommene udlejes til erhverv, herunder både kontor, hotel og øvrige erhverv.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2019 ligger i niveauet 6,0% - 9,0%.

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.

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

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

7. Kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.19	0	89.295
Regulering	0	1.568
Årets resultat fra kapitalandele	0	12.226
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-3.855
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	0	99.234
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.19	200.150	0
Tilgang i året	50	0
Afgang i året	-50	0
Kostpris pr. 31.12.19	200.150	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-200.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-200.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	150	0
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
Danish Ejendomsinvest ApS, København		100%
Proark Ejendomme Invest ApS, København		100%
Proark Invest ApS, solgt 01.11.19, København		100%
Proark Finans ApS, København		100%
A.K.M Invest Holding ApS, København		100%

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodeha- vender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.19	0	478.265
Tilgang i året	0	113.511
Kostpris pr. 31.12.19	0	591.776
Nedskrivninger pr. 01.01.19	0	-319.262
Nedskrivninger i året	0	61.294
Nedskrivninger pr. 31.12.19	0	-257.968
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	0	333.808
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.19	81.919	21.188
Tilgang i året	15.810	28.017
Afgang i året	-6.510	0
Kostpris pr. 31.12.19	91.219	49.205
Nedskrivninger pr. 01.01.19	-67.378	-11.882
Nedskrivninger i året	0	-10.096
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	9.086	0
Nedskrivninger pr. 31.12.19	-58.292	-21.978
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	32.927	27.227

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK

9. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	0	201	0	0
---------------------------------	---	-----	---	---

10. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	7.889	5.656	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.102	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-2.448	1.131	0	0
I alt	5.441	7.889	0	0

11. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	1.022	0	0
Kortfristede forpligtelser	0	100	0	0
I alt	0	1.122	0	0

12. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	10.300	0	197.519	253.579
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.600	0	36.329	10.600
Deposita	2.738	0	11.686	9.703
Anden gæld	0	0	513.797	440.044
I alt	14.638	0	759.331	713.926
Modervirksomhed:				
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.600	0	9.000	10.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	15.677	4.658
Anden gæld	0	0	13.883	701
I alt	1.600	0	38.560	15.959

13. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor 3. mand for maksimalt DKK 2,2 mio.

Koncernen er herudover part i nogle andre retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på koncernens finansielle stilling.

Som kommanditist i en række kommanditselskaber hæfter koncernen for resthæftelsesforpligtelser, der pr. 31. december 2018 udgør t.DKK 37.661. Resthæftelser, der er kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet eller forventes kaldt, er indregnet i balancen.

Modervirksomheden:

Andre eventualforpligtelser

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

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

KONCERNREGNSKAB

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Minoritetsinteresser

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

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsomkostninger****Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

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

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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationstværdien, såfremt denne er lavere. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser**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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Virksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til at der er tale om et frivilligt koncernregnskab.