

# Proark Group ApS

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

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.07.22

Jeanette Louw-Reimer  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 31

---

---

**Selskabet**

---

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

---

**Direktion**

---

Michael Kaa Andersen

---

**Bestyrelse**

---

Michael Brag, formand  
Michael Kaa Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomheder**

---

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

## PROARK GROUP APS

### Tilknyttede virksomheder

Proark UK Holding ApS, 100%  
 Proark UK Holding LTD, 100%  
 Proark Chapel Allerton Leed LTD, 100%  
 Danish Ejendomsinvest ApS, 100%  
 Holding 3.3.1975 ApS, 100%  
 02.07.2007 A/S, 100% (under konkurs)  
 Ejendomsselskabet Odin A/S, 100% (opløst ved erklæring d. 14.05.2021)  
 ApS Proark fonde, 100% (opløst ved erklæring d. 14.05.2021)  
 Proark energy A/S, 100% (opløst ved erklæring d. 14.05.2021)  
 Proark Ejendomme Invest ApS, 100%  
 Proark Ejendomme Holding ApS, 100%  
 Proark Ejendomme ApS, 100%  
 H.P Ejendomme A/S, 100%  
 Ejendomsselskabet Lilleøbakken 7 og 8, Korsør ApS, 100%  
 ApS Komplementarselskabet Lilleøbakken 7, Korsør, 100%  
 I/S Korsør, 100%  
 K/S Lillebakken, Korsør  
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET GYROVEJ 1, Skive, 100%  
 K/S Gyrovej 1, Skive, 100%  
 MR af 2013 ApS, 100%  
 I/S Langelinie 2003, 68%  
 Proark I Investment BV, Holland, 100%  
 Proark Finans ApS, 100%  
 MMA FINANS ApS, 100%  
 A.K.M Invest Holding ApS, 100%  
 A.K.M Invest ApS, 100 %  
 K/S A.K.M Invest II, 100%  
 ApS Kompl. A.K.M. Invest II, 100%  
 EI Ejendomme A/S, 82%  
 Olof Palmes allé (EI EJD) ApS, 82%  
 K/S Olof Palmes allé, 82%  
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET OLOF PALMES ALLE, 82%  
 Vejle Bycenter (EI EJD) ApS, 82%  
 Jernbanevej, Lyngby (EI EJD) ApS, 82%  
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET JERNBANEVEJ, LYNGBY, 82%  
 K/S Jernbanevej, 82% (Slettet d. 16.02.2021)  
 Søborg Butikstorv (EI EJD) ApS, 82%

K/S Søborg Butikstorv 1998, 82%  
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET SØBORG BUTIKSTORV, 82%  
 ApS Nordic Hardware, 82%  
 Nordic Hardware FIN Holding OY, 82%  
 Nordic Hardware FIN OY, 82%

### Associerede virksomheder

Ejendomsanpartsselskabet, Valby Torvene Boliger, 50%  
 K/S Surbiton, 50%  
 Aps kompl. Surbiton, 40%  
 K/S Algade, Roskilde, 15%  
 ApS Kompl. Algade, Roskilde, 15%  
 ApS Kompl. Holbæk Butikspark, 25%  
 K/S Slotshotellet Aalborg, 36%  
 ApS kompl. Slotshotellet Aalborg, 36%  
 ApS kompl. Veenendaal, 10%  
 K/S Holbæk Butikspark, 25%  
 K/S Veenendaal, 10%

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 8. juli 2022

**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 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

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

**Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Søborg, den 8. juli 2022

### 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	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	26.222	26.059	25.454	25.876	28.395
Indeks	92	92	90	91	100
Resultat af primær drift	25.052	13.800	33.073	41.516	30.345
Indeks	83	45	109	137	100
Finansielle poster i alt	38.632	267.384	87.027	101.086	97.710
Indeks	40	274	89	103	100
Årets resultat	50.702	276.610	103.795	127.609	116.329
Indeks	44	238	89	110	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	876.449	819.983	801.731	666.878	601.149
Indeks	146	136	133	111	100
Egenkapital	300.555	246.970	-26.879	-134.001	-260.697
Indeks	-115	-95	10	51	100

**Væsentligste aktiviteter**

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

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på t.DKK 50.702 mod t.DKK 276.610 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 300.555.

*Værdiansættelser af investeringsejendomme i kapitalinteresser*

En række af selskabets kapitalinteresser besidder investeringsejendomme. Disse måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav. jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så afkastkravene vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Hvor der er tale om udviklingsprojekter er dagsværdien fastsat ud fra byggeretter,

*Mellemregninger*

Selskabet og dets dattervirksomheder har en lang række mellemværender med tilknyttede virksomheder og fælles kontrolleret selskaber.

De enkelte selskaber har ikke likviditet til at afregne mellemværender.

*Øvrige forhold*

Det er ledelsens overbevisning at Ukraine-Rusland-krisen i øjeblikket ikke har nogen væsentlig effekt på foretaget værdiansættelser. Effekten af krisen på de finansielle markeder på lang sigt er i øjeblikket for usikker til at fastslå. Disse vurderinger kan dog ændre sig, hvis Ukraine-Rusland-krisen trækker ud, eller COVID igen forårsager lockdowns og andre restriktioner.

**Forventet udvikling**

Ledelsen forventer at resultatet for 2022 vil udgøre et positivt resultat på mellem 15-30 mio. før værdireguleringer men efter skat. Koncernen har efter regnskabsåret udløb erhvervet K/S Algade. Der er ikke indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK	
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>26.222</b>	<b>26.059</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Andre driftsindtægter	535	193	0	0
	Ejendomsomkostninger	-2.201	-1.632	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-4.673	-4.453	-1.476	-504
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>19.883</b>	<b>20.167</b>	<b>-1.476</b>	<b>-504</b>
2	Personaleomkostninger	0	-100	0	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>19.883</b>	<b>20.067</b>	<b>-1.476</b>	<b>-504</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.169	-5.700	0	0
	Andre driftsomkostninger	0	-567	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>25.052</b>	<b>13.800</b>	<b>-1.476</b>	<b>-504</b>
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.234	6.639	0	0
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	878	0	0	0
4	Andre finansielle indtægter	33.504	30.472	5.341	5.212
	Nedskrivning af finansielle aktiver	14.346	240.722	8.927	8.760
5	Andre finansielle omkostninger	-17.330	-10.449	-407	-522
	<b>Resultat før skat</b>	<b>63.684</b>	<b>281.184</b>	<b>12.385</b>	<b>12.946</b>
	Skat af årets resultat	-12.367	-4.574	-1.551	-512
	Andre skatter	-615	0	0	0
	<b>Skatter i alt</b>	<b>-12.982</b>	<b>-4.574</b>	<b>-1.551</b>	<b>-512</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>50.702</b>	<b>276.610</b>	<b>10.834</b>	<b>12.434</b>

#### Forslag til resultatdisponering

	Minoritetsinteresser	3.369	3.762	0	0
	Overført resultat	47.333	272.848	10.834	12.434
	<b>I alt</b>	<b>50.702</b>	<b>276.610</b>	<b>10.834</b>	<b>12.434</b>

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
Note					
	Investeringsejendomme	344.208	338.696	0	0
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>344.208</b>	<b>338.696</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	150	3.205
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	27.343	31.585
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	104.863	103.726	0	0
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.903	3.190	0	0
8	Andre tilgodehavender	392.310	356.109	67.163	34.951
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>506.076</b>	<b>463.025</b>	<b>94.656</b>	<b>69.741</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>850.284</b>	<b>801.721</b>	<b>94.656</b>	<b>69.741</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30	242	0	0
	Andre tilgodehavender	83	0	0	0
9	Periodeafgrænsningsposter	515	377	272	228
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>628</b>	<b>619</b>	<b>272</b>	<b>228</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>25.537</b>	<b>17.643</b>	<b>1</b>	<b>520</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>26.167</b>	<b>18.262</b>	<b>274</b>	<b>748</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>876.449</b>	<b>819.983</b>	<b>94.929</b>	<b>70.489</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
	Selskabskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
	Reserve for valutakursreguleringer	124	-2.760	0	0
	Overført resultat	294.453	239.527	43.681	32.847
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>295.577</b>	<b>237.767</b>	<b>44.681</b>	<b>33.847</b>
10	Minoritetsinteresser	4.978	9.203	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>300.555</b>	<b>246.970</b>	<b>44.681</b>	<b>33.847</b>
	Hensættelser til udskudt skat	73.480	62.965	0	0
11	Andre hensatte forpligtelser	477	454	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>73.957</b>	<b>63.419</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	Gæld til realkreditinstitutter	172.958	180.629	0	0
12	Gæld til øvrige kreditinstitutter	23.895	24.714	0	0
12	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	41.772	31.775
12	Deposita	11.989	11.002	0	0
12	Anden gæld	269.253	274.470	3.619	3.567
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>478.095</b>	<b>490.815</b>	<b>45.391</b>	<b>35.342</b>
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10.384	8.723	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.331	4.604	534	686
	Deposita	0	813	0	0
	Selskabsskat	5.777	2.481	4.323	614
	Anden gæld	5.220	2.158	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	130	0	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.842</b>	<b>18.779</b>	<b>4.857</b>	<b>1.300</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>501.937</b>	<b>509.594</b>	<b>50.248</b>	<b>36.642</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>876.449</b>	<b>819.983</b>	<b>94.929</b>	<b>70.489</b>
13	Oplysninger om dagsværdi				
14	Eventualforpligtelser				
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for valutakurs- reguleringer	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	1.000	0	-33.321	-32.321	5.441	-26.880
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-2.760	0	-2.760	0	-2.760
Forslag til resultatdisponering	0	0	272.848	272.848	3.762	276.610
Saldo pr. 31.12.20	1.000	-2.760	239.527	237.767	9.203	246.970
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	1.000	-2.760	239.527	237.767	9.203	246.970
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	2.884	0	2.884	0	2.884
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-6.331	-6.331
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	7.593	7.593	-1.263	6.330
Forslag til resultatdisponering	0	0	47.333	47.333	3.369	50.702
Saldo pr. 31.12.21	1.000	124	294.453	295.577	4.978	300.555
Modervirksomhed:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	1.000	0	20.413	21.413	0	21.413
Forslag til resultatdisponering	0	0	12.434	12.434	0	12.434
Saldo pr. 31.12.20	1.000	0	32.847	33.847	0	33.847
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	1.000	0	32.847	33.847	0	33.847
Forslag til resultatdisponering	0	0	10.834	10.834	0	10.834
Saldo pr. 31.12.21	1.000	0	43.681	44.681	0	44.681

### 1. Særlige poster

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

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	-527	0	-7.237	0
Tilbageførsel af nedskrivninger på finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	14.873	240.722	16.166	8.760
I alt		14.346	240.722	8.929	8.760

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	0	100	0	0
I alt	0	100	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0	0	0

### 3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	7.234	6.639	0	0
I alt	7.234	6.639	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	319	0
Renteindtægter i øvrigt	26.101	6.520	4.958	5.212
Valutakursreguleringer	403	1.670	0	0
Øvrige finansielle indtægter	7.000	22.282	64	0
I alt	33.504	30.472	5.341	5.212

#### 5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	337	322
Renteomkostninger i øvrigt	8.760	4.356	70	200
Valutakursreguleringer	1.951	768	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	6.619	5.325	0	0
I alt	17.330	10.449	407	522

#### 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.21	272.965
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	3.412
Tilgang i året	1.931
Afgang i året	-7.007
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	9.653
Kostpris pr. 31.12.21	280.954
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	65.731
Dagsværdireguleringer i året	5.169
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	2.007
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-9.653
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	63.254
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	344.208



## 7. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.21	0	103.726	3.190
Tilgang i året	0	228	0
Afgang i året	0	0	-463
Opskrivninger i året	0	0	878
Årets resultat fra kapitalandele	0	7.234	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-700	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	373	0
Nedskrivninger i året	0	0	-700
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-5.998	5.998
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	104.863	8.903
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.21	200.150	0	0
Kostpris pr. 31.12.21	200.150	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-196.945	0	0
Nedskrivninger i året	-3.055	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-200.000	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	150	0	0
Navn og hjemsted:			Ejerandel
Dattervirksomheder:			
Danish Ejendomsinvest ApS, København			100%
Proark Ejendomme Invest ApS, København			100%
Proark Finans ApS, København			100%
Proark UK Holding ApS, København			100%
A.K.M Invest Holding ApS, København			100%

**8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender	
	hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.21	0	387.611
Tilgang i året	0	65.668
Kostpris pr. 31.12.21	0	453.279
Nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-31.502
Nedskrivninger i året	0	-29.467
Nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-60.969
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	392.310
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.21	31.585	49.189
Tilgang i året	1.315	17.974
Afgang i året	-1.402	0
Kostpris pr. 31.12.21	31.498	67.163
Nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-14.238
Nedskrivninger i året	-4.155	0
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	0	14.238
Nedskrivninger pr. 31.12.21	-4.155	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	27.343	67.163

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK

**9. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte forsikringer	515	377	272	228
I alt	515	377	272	228

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
<b>10. Minoritetsinteresser</b>				
Minoritetsinteresser primo	9.203	5.441	0	0
Betalt udbytte	-6.331	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	-1.263	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	3.369	3.762	0	0
I alt	4.978	9.203	0	0

**11. Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	477	454	0	0
I alt	477	454	0	0

Hensættelsen vedr. negativ værdi af kapitalinteresser i associerede virksomheder.

**12. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	7.729	40.067	180.687	186.881
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.655	17.942	26.550	27.185
Deposita	0	0	11.989	11.002
Anden gæld	0	0	269.253	274.470
I alt	10.384	58.009	488.479	499.538
Modervirksomhed:				
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	41.772	31.775
Anden gæld	0	0	3.619	3.567
I alt	0	0	45.391	35.342

**13. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i t.DKK	Investeringsejen- domme	Unoterede værdi- papirer og kapitalandele	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.21	344.208	8.903	353.111
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	5.169	878	6.047

*Investeringsejendomme*

Selskabet anvender normalindtjenings-/DCF-modellen til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendommen.

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

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2021 ligger i niveauet 5-9%.

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 investeringsejendommene.

#### *Unoterede værdipapirer og kapitalandele*

Andre kapitalandele som indregnes til dagsværdi indregnes til værdien svarende til den indre værdi på balancedagen.

## **14. Eventualforpligtelser**

Koncern:

#### *Kautionsforpligtelser*

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

Som kommanditist i en række kommanditselskaber hæfter koncernen for resthæftelsesforpligtelser, der pr. 31. december 2021 udgør t.DKK 106.555. Resthæftelser, der er kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet eller forventes kaldt, er indregnet i balancen.

Modervirksomhed:

#### *Andre eventualforpligtelser*

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

## 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 204.611 er der givet pant i investeringejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 343.567.

Heraf indgår pantebrev på nominelt t.DKK 108.775 der ligeledes er stillet til sikkerhed for tredjemands gæld.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.500 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 125.000. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for koncernmellemværender.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er netto t.DKK 58.889 lagt til sikkerhed for kreditinstitutter. Andre værdipapirer og kapitalandele er t.DKK 3.490 lagt til sikkerhed for kreditinstitutter.

Til sikkerhed for 3. mands bankgæld har selskabet givet pant i gældsbrief på t.DKK 14.510.

Likvide beholdninger på t.DKK 17.719 er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 16. 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 kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

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

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

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Minoritetsinteresser**

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

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

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære 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.

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.



**16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

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

**Andre driftsindtægter**

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

**Ejendomsomkostninger**

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

**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**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre driftsomkostninger**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet 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 rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

**Skat af årets resultat**

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

## 16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

### Andre skatter

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

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

#### *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.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*Kapitalandele i associerede virksomheder*

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

*Indre værdis metode*

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

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

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

*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

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

**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.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

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

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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 indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Egenkapital**

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

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder, indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes.

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

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

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

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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