

Orionis Denmark ApS

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 37 28 61 33

**Årsrapport for perioden
8. december 2015 til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. juni 2017

Claus Dennig Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 8. december - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. december 2015 - 31. december 2016 for Orionis Denmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. december 2015 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2017

Direktion

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Orionis Denmark ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Orionis Denmark ApS for regnskabsåret 8. december 2015 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. december 2015 - 31. december 2016 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 at 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 selskabets evne til at sikre den nødvendige likviditet, samt for deforudsætninger der er anvendt ved værdiansættelsen af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori de ingår, vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægge som følge heraf årsrapporten underforudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Søborg, den 20. juni 2017

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Orionis Denmark ApS
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 37 28 61 33
Regnskabsperiode: 8. december - 31. december
Hjemsted: København

Direktion

Michael Kaa Andersen

Tilknyttede virksomheder

Magny Le Hongre France SAS

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaardsvej 9
2860 Søborg

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Proark Properties ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i finansielle aktiver og udlån.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 9.016.276, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 8.944.879.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets 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 underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringer finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder. Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiell usikkerhed

Ledelsen i Proark Properties koncernen som, selskabet er en del af og søsterkoncernen Proark, har i en længere periode ført drøftelser med koncernens finansielle kreditorer og samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernerne. Drøftelserne er fortsat i 2016 og der er ved udgangen af 2016 indgået aftaler med de væsentligste finansielle kreditorer og forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø. Det er ledelsens forventning, at der også i 2017 er en bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernernes handlingsplaner med nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer. Der er i 2017 fortsat risiko for, at finansielle kreditorer vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernernes fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at koncernerne har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2017, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Ledelsesberetning

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for forskelle til koncernpraksis.

Investeringsjendomme

En væsentlig del af den indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendommen i det underliggende selskab. Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en DCF-model. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn. Til brug for ledelsens skøn er der anvendt ekstern vurderingsmand og ejendommen er taget op til denne værdi. Opgørelsen af dagsværdi i henhold til en DCF-model tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede frie cashflow i budget og terminalperioden. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved tilbagediskontering med den af fastsatte diskonteringsrente.

Finansiel usikkerhed datterselskaber

Datterselskabet har i 2015 indgået aftale om finansiering af deres ejendom, der løber indtil december 2018, hvorfor der ikke er væsentlig usikkerhed omkring den fortsatte drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Orionis Denmark ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Med tilvalg af bestemmesler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2015/16 er selskabets første regnskabsperiode.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse og resultatopgørelser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab transaktioner i fremmed valuta mv.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse 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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

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

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

Gældsforpligtelser

Kort- og langsigtede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 8. december - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		<u>-10.000</u>
Bruttoresultat		-10.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	10.223.276
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.197.000</u>
Årets resultat		<u>9.016.276</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.223.277
Overført resultat		<u>-1.207.001</u>
		<u>9.016.276</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>30.101.878</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>30.101.878</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.101.878</u>
Aktiver i alt		<u><u>30.101.878</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
Passiver		
Selskabskapital		50.000
Reserve for opskrivninger		10.101.880
Overført resultat		<u>-1.207.001</u>
Egenkapital	5	<u>8.944.879</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>19.950.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>19.950.000</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.197.000
Anden gæld		<u>9.999</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.206.999</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.156.999</u>
Passiver i alt		<u>30.101.878</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1	
Eventualposter m.v.	7	
Nærtstående parter og ejerforhold	8	

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets 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 underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringer finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder. Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiell usikkerhed

Ledelsen i Proark Properties koncernen som, selskabet er en del af og søsterkoncernen Proark, har i en længere periode ført drøftelser med koncernens finansielle kreditorer og samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernerne. Drøftelserne er fortsat i 2016 og der er ved udgangen af 2016 indgået aftaler med de væsentligste finansielle kreditorer og forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø. Det er ledelsens forventning, at der også i 2017 er en bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernernes handlingsplaner med nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer. Der er i 2017 fortsat risiko for, at finansielle kreditorer vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernernes fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at koncernerne har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2017, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for forskelle til koncernpraksis.

Investeringsjendomme

En væsentlig del af den indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendommen i det underliggende selskab. Investeringsjendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en DCF-model. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn. Til brug for ledelsens skøn er der anvendt ekstern vurderingsmand og ejendommen er taget op til denne værdi. Opgørelsen af dagsværdi i henhold til en DCF-model tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede frie cashflow i budget og terminalperioden. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved tilbagediskontering med den af fastsatte diskonteringsrente.

Finansiell usikkerhed datterselskaber

Datterselskabet har i 2015 indgået aftale om finansiering af deres ejendom, der løber indtil december 2018, hvorfor der ikke er væsentlig usikkerhed omkring den fortsatte drift.

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>			
	kr.			
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Magny Le Hongre France	<u>10.223.276</u>			
	<u>10.223.276</u>			
3 Finansielle omkostninger				
Koncern renter	<u>1.197.000</u>			
	<u>1.197.000</u>			
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 8. december 2015	0			
Tilgang i årets løb	<u>20.000.000</u>			
Kostpris 31. december 2016	<u>20.000.000</u>			
Værdireguleringer 8. december 2015	0			
Valutakursregulering	-121.397			
Årets resultat	<u>10.223.277</u>			
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>10.101.878</u>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>30.101.878</u>			
5 Egenkapital				
	<u>Selskabs-</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	skrivninger	resultat	
Egenkapital 8. december 2015	0	0	0	0
Valutakursregulering	0	-121.397	0	-121.397
Årets resultat	0	10.223.277	-1.207.001	9.016.276
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>50.000</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital (fortsat)

Egenkapital 31. december
2016

<u>50.000</u>	<u>10.101.880</u>	<u>-1.207.001</u>	<u>8.944.879</u>
---------------	-------------------	-------------------	------------------

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015/16</u> kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	
Mellem 1 og 5 år	<u>19.950.000</u>
Langfristet del	19.950.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.197.000</u>
Kortfristet del	<u>1.197.000</u>
	<u>21.147.000</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er fra 08.12.15 sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2016 forholdsmæssigt for skattekrav. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative modervirksomhed. Den samlede hæftelse på balancedagen er endnu ikke opgjort.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Proark Properties ApS, c/o I/S Ejendomsinvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø