

Orionis Denmark ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. / CVR no. 37 28 61 33

Årsrapport for 2022 Annual report for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.07.23

Daniel Rubæk Hansen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement by the Executive Boards on the annual report	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	5 - 9
Ledelsesberetning Management's review	10 - 13
Resultatopgørelse Income statement	14
Balance Balance sheet	15 - 16
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	17
Noter Notes	18 - 31

Selskabet

The company

Orionis Denmark ApS
c/o I/S EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Hjemsted / Registered office: København
CVR-nr. / CVR no.: 37 28 61 33
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Direktion

Executive Boards

Michael Brag

Revision

Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Parent company

Magny Le Hongre, Denmark ApS, København

Dattervirksomhed

Subsidiarie

Magny Le Hongre France SAS, Frankrig

Ledelsespåtegning Statement by the Executive Boards on the annual report

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Orionis Denmark ApS.

I have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.22 - 31.12.22 for Orionis Denmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.22 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.22 - 31.12.22.

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

I believe that the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

København, den 30. juni 2023
Copenhagen, June 30, 2023

Direktionen
Executive Boards

Michael Brag

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Orionis Denmark ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Orionis Denmark ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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.

To the capital owners of Orionis Denmark ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Orionis Denmark ApS for the financial year 01.01.22 - 31.12.22, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31.12.22 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.22 - 31.12.22 in accordance with the the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.

Statement regarding the management's review

Management is responsible for management's review.

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

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Acts. We did not identify any material misstatement of management's review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Management's responsibility for the financial statements

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

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 fort-

As part of an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

sætte 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.

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.

Søborg, den 30. juni 2023
Soeborg, Copenhagen, June 30, 2023

Beierholm

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

Kim Nielsen

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

ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

HOVED- OG NØGLETAL
FINANCIAL HIGHLIGHTS
Hovedtal
Key figures

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i> <i>Profit/loss</i>					
Resultat af primær drift Operating loss	-108	-38	-56	-18	-209
Indeks / index	52	18	27	9	100
Finansielle poster i alt Total net financials	-20.494	-22.091	-32.401	-10.118	-18.884
Årets resultat Loss for the year	-20.602	-22.129	-32.458	-10.136	-18.899

Balance
Balance

Samlede aktiver Total assets	22.958	10.154	20.833	51.892	42.955
Egenkapital Equity	-8.358	-20.528	-6.157	26.628	19.137

Nøgletal
Ratios

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Øvrige</i> <i>Others</i>					
Antal medarbejdere (gns.) Number of employees (average)	0	0	0	0	0

Definitioner af nøgletal

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

Ratios definitions

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

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i finansielle aktiver og udlån.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -20.602.161 mod DKK -22.128.695 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK -8.358.016.

Ledelsen anser ikke resultatet før skat som tilfredsstillende.

Ved afgang af COVID-19, har det haft en positiv indvirkning på belægningsprocenten.

Belægningsprocenten er steget med 50% og udgør 72% i 2022 og er sammenlignet med 2021 hvor den udgjorde 48%. Årets resultat er derfor forbedret i 2022 i forhold til 2021, men fortsat ikketilfredsstillende.

Årets resultat er endvidere positivt påvirket af værdiregulering af koncernens ejendom og nedsættelse af selskabsskatteprocenten i udenlandske enheder med t.DKK 30.000.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder:

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. En væsentlig del af den indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendommen i det underliggende selskab.

Ejendomme måles i årsrapport til dagsværdi baseret på DCF-modellen. I DCF-modellen indgår en række skøn og forudsætninger i forbindelse

Primary activities

The company's activities comprise investment in financial assets and loans.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.01.22 - 31.12.22 shows a profit/loss of DKK -20,602,161 against DKK -22,128,695 for the period 01.01.21 - 31.12.21. The balance sheet shows equity of DKK -8,358,016.

Management does not consider the annual profit satisfying.

After COVID-19 ended, the occupancy rate was affected positively.

The occupancy rate has increased 50% and is 72% in 2022 compared to 2021 of 48%. The result for the year is therefore improved in 2022 compared to 2021, but still not satisfactory.

The result for the year was also positively affected by the value adjustment of the group's property and the reduction of the corporate tax percentage in foreign units by DKK 30,000.

Equity investments in group enterprises:

Equity investments in group enterprises are recognised and measured according to the equity method. A significant part of the recognised equity relates to valuation of the investment property in the group enterprise.

The fair value of the property is based on a DCF-model. The DCF-model includes a number of estimates and assumptions regarding budgeting

med budgettering af de fremtidige pengestrømme samt ved fastsættelse af diskonteringsrenten, hvorfor disse er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at de foretagne skøn og forudsætninger der indgår i opgørelsen af dagsværdien er korrekt oplyst.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabets har tabt selskabskapitalen på t.DKK 50. Selskabets aktivitet er at være holdingselskab for en række datterselskaber samt besiddelse af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Selskabets få driftsrelaterede omkostninger, vil for det kommende regnskabsår blive dækket af øvrige koncernselskaber.

For selskabet gælder at mellemregninger med fælles kontrollerede virksomheder ikke forventes kaldt, hvorfor årsrapporterne er aflagt efter fortsat drift.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et negativt resultat før skat i 2023 omkring t.DKK 25.000 ekskl. værdiregulering af koncernens ejendom. Årets resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, vil fortsat være påvirket af den nuværende situation mellem Ukraine og Rusland. Det endnu uvist hvorvidt det vil påvirke selskabets resultat.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

of the future cash flows and determining the discount rate, which is why these are subject to uncertainty. The management believes that the estimates and assumptions that are included in the calculation of the fair value are correctly stated.

Information on going concern

The company's has lost the company capital of t.DKK 50. The company's activity is to be a holding company for a number of subsidiaries as well as holding receivables from affiliated companies. The company's few operating-related costs will be covered by other group companies for the coming financial year.

For the company, interim accounts with jointly controlled companies are not expected to be called, which is why the annual reports have been presented after continued operation.

Outlook

The management expects a negative result before tax in 2023 of around DKK 25,000 thousand excl. value adjustment of the group's property.. The year's result of capital shares in affiliated companies will be affected by the current situation between Ukraine and Russia. It is not yet known whether this will affect the company's results.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse Income statement

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttotab Gross loss	-108.354	-37.501
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from equity investments in group enterprises	-20.237.541	-21.836.122
2	Andre finansielle indtægter Financial income	59.642	29.906
3	Andre finansielle omkostninger Financial expenses	-315.908	-284.978
	Resultat før skat Loss before tax	-20.602.161	-22.128.695
	Skat af årets resultat Tax on loss for the year	0	0
	Årets resultat Loss for the year	-20.602.161	-22.128.695
4	Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
ASSETS		DKK	DKK
Note			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	17.812.345	5.277.746
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	5.146.012	4.876.500
Finansielle anlægsaktiver i alt		22.958.357	10.154.246
Total investments			
Anlægsaktiver i alt		22.958.357	10.154.246
Total non-current assets			
Aktiver i alt		22.958.357	10.154.246
Total assets			

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
EQUITY AND LIABILITIES		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital Share capital	50.000	50.000
	Reserve for valutakursreguleringer Foreign currency translation reserve	-218.232	-218.232
	Overført resultat Retained earnings	-8.189.784	-20.359.763
	Egenkapital i alt Total equity	-8.358.016	-20.527.995
7	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	31.157.663	30.543.377
7	Anden gæld Other payables	127.710	101.363
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	31.285.373	30.644.740
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	31.000	0
	Anden gæld Other payables	0	37.501
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	31.000	37.501
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	31.316.373	30.682.241
	Passiver i alt Total equity and liabilities	22.958.357	10.154.246
8	Eventualforpligtelser Contingent liabilities		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security		
10	Nærtstående parter Related parties		

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for valutakurs- reguleringer Foreign currency translation reserve	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Statement of changes in equity for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21 Balance as at 01.01.21	50.000	-210.947	-5.995.883	-6.156.830
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	-7.285	0	-7.285
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	0	7.764.815	7.764.815
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-22.128.695	-22.128.695
Saldo pr. 31.12.21 Balance as at 31.12.21	50.000	-218.232	-20.359.763	-20.527.995
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Statement of changes in equity for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22 Balance as at 01.01.22	50.000	-218.232	-20.359.763	-20.527.995
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	0	32.772.140	32.772.140
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-20.602.161	-20.602.161
Saldo pr. 31.12.22 Balance as at 31.12.22	50.000	-218.232	-8.189.784	-8.358.016

	2022 DKK	2021 DKK
1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Income from equity investments in group enterprises		
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder Share of profit or loss of group enterprises	-20.237.541	-21.836.122
I alt Total	-20.237.541	-21.836.122

2. Finansielle indtægter
Financial income

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	57.751	29.906
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	1.891	0
I alt Total	59.642	29.906

3. Finansielle omkostninger
Financial expenses

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	315.811	284.978
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	97	0
I alt Total	315.908	284.978

	2022 DKK	2021 DKK
4. Forslag til resultatdisponering		
Proposed appropriation account		
Overført resultat Retained earnings	-20.602.161	-22.128.695
I alt Total	-20.602.161	-22.128.695

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Equity investments in group enterprises

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises
Kostpris pr. 01.01.22 Cost as at 01.01.22	20.000.000
Kostpris pr. 31.12.22 Cost as at 31.12.22	20.000.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22 Depreciation and impairment losses as at 01.01.22	-14.722.254
Årets resultat fra kapitalandele Net profit/loss from equity investments	-20.237.541
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele Other equity adjustments relating to equity investments	32.772.140
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22 Depreciation and impairment losses as at 31.12.22	-2.187.655
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 Carrying amount as at 31.12.22	17.812.345

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -
Equity investments in group enterprises - continued -

Navn og hjemsted: Name and registered office:	Ejerandel Ownership interest	Egenkapital DKK Equity DKK	Årets resultat DKK Net profit/loss for the year DKK	Indregnet værdi DKK Recognised value DKK
Dattervirksomheder: Subsidiaries:				
Magny Le Hongre France SAS, Frankrig	100%	1.178.663	860.492	17.812.345

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder:

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. En væsentlig del af den indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendommen i det underliggende selskab.

Ejendomme måles i årsrapport til dagsværdi baseret på DCF-modellen. I DCF-modellen indgår en række skøn og forudsætninger i forbindelse med budgettering af de fremtidige pengestrømme samt ved fastsættelse af diskonteringsrenten. For 2022 er denne fastsat til 8,75%. Disse forhold er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at de foretagne skøn og forudsætninger der indgår i opgørelsen af dagsværdien er korrekt oplyst.

Equity investments in group enterprises:

Equity investments in group enterprises are recognised and measured according to the equity method. A significant part of the recognised equity relates to valuation of the investment property in the group enterprise.

The fair value of the property is based on a DCF-model. The DCF-model includes a number of estimates and assumptions regarding budgeting of the future cash flows and determining the discount rate. For 2022, this is set at 8.75%. These subject are affected with uncertainty. The management believes that the estimates and assumptions that are included in the calculation of the fair value are correctly stated.

6. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt
Other non-current financial assets

Beløb i DKK Figures in DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises
Kostpris pr. 01.01.22 Cost as at 01.01.22	4.876.498
Tilgang i året Additions during the year	269.514
Kostpris pr. 31.12.22 Cost as at 31.12.22	5.146.012
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 Carrying amount as at 31.12.22	5.146.012

7. Langfristede gældsforpligtelser
Long-term payables

Beløb i DKK Figures in DKK	Afdrag første år Repayment first year	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 31.12.22 Total payables at 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21 Total payables at 31.12.21
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	31.157.663	30.543.377
Anden gæld Other payables	0	0	127.710	101.363
I alt Total	0	0	31.285.373	30.644.740

8. Eventualforpligtelser
Contingent liabilities*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 selska-

Other contingent liabilities

The company is taxed jointly with the other Danish companies in the group and has joint, several and unlimited liability for income taxes and any obligations to withhold tax at source on interest, royalties and dividends for the jointly

ber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambe-
skatningsindkomsten m.v.

taxed companies. The liability also includes any subsequent corrections to the calculated tax liability as a consequence of changes made to the jointly taxable income etc.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Selskabets anparter i datterselskabet er pantsat.

The company's shares in group enterprises are pledged as security.

10. Nærtstående parter Related parties

Bestemmende indflydelse
Controlling influence

Grundlag for indflydelse
Basis of influence

Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 4282950
Vedbæk
Magny Le Hongre, Denmark ApS, København

Ultimativ Kapitalejer

Kapitalejer

Proark Properties ApS, København

Ultimative moderselskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moder-
virksomheden Proark Properties ApS,
København.

The company is included in the consolidated
financial statements of the parent Proark
Properties ApS, København.

11. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Proark Properties ApS, København, CVR-nr. 27 33 56 75, der udarbejder koncernregnskab.

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.

GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) for medium-sized enterprises in reporting class C with application of provisions for a higher reporting class.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

In accordance with section 112 of the Danish Financial Statements Act, the company has not prepared consolidated financial statements. The company is a subsidiary of Proark Properties ApS, København, CVR no. 27 33 56 75, which prepares consolidated financial statements.

Basis of recognition and measurement

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

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

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.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

CURRENCY

The annual report is presented in Danish kroner (DKK).

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.

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the transaction date. Exchange rate differences between the exchange rate applicable at the transaction date and the exchange rate at the date of payment are recognised in the income statement as a financial item. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. The difference between the exchange rate applicable at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest annual report is recognised under financial income or expenses in the income statement. Fixed assets and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

INCOME STATEMENT**Gross loss**

Gross loss comprises other external expenses.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

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

Andre finansielle poster

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

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.

Other external expenses

Other external expenses comprise administrative expenses

Income from equity investments in group enterprises

For equity investments in equity investments in subsidiaries, measured using the equity method, the share of the enterprises' profit or loss is recognised in the income statement after elimination of unrealised intercompany profits and losses and less any goodwill amortisation and impairment losses.

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

Other net financials

Interest income and interest expenses, foreign exchange gains and losses on transactions denominated in foreign currencies etc. are recognised in other net financials.

Tax on profit/loss for the year

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

The company is jointly taxed with Danish consolidated enterprises.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

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.

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

BALANCE**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

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.

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.

BALANCE SHEET**Equity investments in group enterprises**

Equity investments in subsidiaries are recognised and measured according to the equity method. For equity investments in subsidiaries, the equity method is considered a measurement method.

On initial recognition, equity investments measured according to the equity method are measured at cost. Transaction costs directly attributable to the acquisition are recognised in the cost of equity investments.

Under subsequent recognition and measurement of equity investments according to the equity method, equity investments are measured at the proportionate share of the enterprises' equity value, determined according to the accounting policies of the parent, adjusted for the remaining value of goodwill and gains and losses on transactions with the enterprises in question. Equity investments, where information for recognition according to the equity method is not known, are measured at cost.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

Lejeindtægter

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

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i

For equity investments measured according to the equity method, the proportionate share of the equity investments' equity value is determined according to the accounting policies of the parent, stated in the other sections. Equity value is also based on the following accounting policies:

For equity investments measured according to the equity method, the proportionate share of the equity investments' equity value is determined according to the accounting policies of the parent, stated in the other sections. Equity value is also based on the following accounting policies:

Income

Income from the rental of properties is recognised in the income statement for the relevant period. Rental income is measured at fair value and determined exclusive of VAT and discounts.

Property, plant and equipment

Investment properties are measured in the balance sheet at cost with revaluation at fair value recognised under the revaluation reserve in equity and less accumulated depreciation and impairment losses. The fair value is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has been used to determine the fair value.

The cost of investment properties is decomposed into separate components that are depreciated separately if the useful lives of the individual components vary.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

kostprisen.

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.

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.

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

Impairment losses on fixed assets

The carrying amount of fixed assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above what is reflected in depreciation and amortisation.

If the company's realised return on an asset or a group of assets is lower than expected, this is considered an indication of impairment.

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

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

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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

Tilgodehavender

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

Receivables

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

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.

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

Egenkapital

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

Equity

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

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.

Unrealised foreign currency gains and losses from the translation of the net investment in independent foreign entities are recognised in equity under the foreign currency translation reserve. The reserve is dissolved when the independent foreign entities are disposed of.

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

Current and deferred tax

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

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

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

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value through offsetting against deferred tax liabilities or elimination in tax on future earnings.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). 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.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Virksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Payables

Long-term payables are measured at cost at the time of contracting such liabilities (raising of the loan). The payables are subsequently measured at amortised cost where capital losses and loan expenses are recognised in the income statement as a financial expense over the term of the payable on the basis of the calculated effective interest rate in force at the time of contracting the liability.

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.

CASH FLOW STATEMENT

Referring to section 86(4) of the Danish Financial Statements Act a cash flow statement has not been prepared as the enterprise is included in the consolidated cash flow statement.