

# Proark UK Hotels Holding ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. / CVR no. 39 98 30 52

## Årsrapport for 2020 Annual report for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.06.21

Dan Bjerregaard  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board and Board of Directors on the annual report	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	5 - 9
Ledelsesberetning Management's review	10 - 12
Resultatopgørelse Income statement	13
Balance Balance sheet	14 - 15
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	16
Noter Notes	17 - 31

---

---

**Selskabet**

**The company**

---

Proark UK Hotels Holding ApS  
c/o Proark  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø  
Hjemsted / Registered office: København Ø  
CVR-nr. / CVR no.: 39 98 30 52  
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

**Executive Board**

---

Michael Kaa Andersen

---

**Bestyrelse**

**Board of Directors**

---

Michael Brag  
Michael Kaa Andersen

---

**Revision**

**Auditors**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

**Parent company**

---

Proark Properties ApS, København

---

**Dattervirksomhed**

**Subsidiarie**

---

Proark UK Hotels Debt Ltd, Telford

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Proark UK Hotels Holding 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. juli 2021  
Copenhagen, July 13, 2021

**Direktionen**  
Executive Board

Michael Kaa Andersen

**Bestyrelsen**  
Board of Directors

Michael Brag  
Formand / Chairman

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.20 - 31.12.20 for Proark UK Hotels Holding ApS.

The annual report is presented in accordance with 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 as at 31.12.20 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.20 - 31.12.20.

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

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

Michael Kaa Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

**Til kapitalejeren i Proark UK Hotels Holding ApS**

**To the capital owner of Proark UK Hotels Holding ApS**

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Proark UK Hotels Holding ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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.

## **Opinion**

We have audited the financial statements of Proark UK Hotels Holding ApS for the financial year 01.01.20 - 31.12.20, 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 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 31.12.20 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.20 - 31.12.20 in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

## **Basis for conclusion**

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' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. 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

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

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

### 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.

### Emphasis of matter

Without modifying our conclusion, we draw attention to the information in Note 1, "Uncertainty in recognition and measurement", in which the management reports on the uncertainty associated with the Covid-19 pandemic..

### 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 fejl-information, 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 fejl-information, 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 fejl-information, når sådan findes. Fejl-informationer 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

### 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

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

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.

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 13. juli 2021  
Soeborg, Copenhagen, July 13, 2021

### Beierholm

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

Kim Nielsen

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

exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the 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		30.10.18
Figures in DKK '000	2020	31.12.19

#### Resultat

##### Profit/loss

Resultat af primær drift	-37	-16.569
Operating loss		
Indeks / index	-	100
Finansielle poster i alt	4.320	-3
Total net financials		
Indeks / index	-144.000	100
Årets resultat	4.283	-16.572
Profit/loss for the year		
Indeks / index	-26	100

#### Balance

##### Balance

Samlede aktiver	106.858	103.062
Total assets		
Indeks / index	104	100
Egenkapital	-16.706	-16.519
Equity		
Indeks / index	101	100

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre virksomheder samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 4.282.851 mod DKK -16.571.937 for tiden 30.10.18 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK -16.705.780.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Danmark og resten af verden er påvirket af Covid-19 pandemien, som naturligt har påvirket indtægtsgrundlaget i ejendomsmarkedet, herunder har særligt retail- og hospitality-sektoren været ramt af de nationale restriktioner og nedlukninger. Pandemien vil fortsat have indvirkning på markedet på kort sigt, mens de nuværende forventninger er, at markedet på mellemlang og lang sigt normaliseres, hvilket er baseret på den nuværende udvikling i pandemien og forventningen om, at den globale udrolning af vacciner vil genskabe turismen mv. De nævnte usikkerheder om udviklinger i pandemien og dens indvirkning på verdensøkonomien kan få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet

**Primary activities**

The company's purpose is investments in other companies as well as all companies that, in the opinion of the Board of Directors, are connected with this.

**Development in activities and financial affairs**

The income statement for the period 01.01.20 - 31.12.20 shows a profit/loss of DKK 4,282,851 against DKK -16,571,937 for the period 30.10.18 - 31.12.19. The balance sheet shows equity of DKK -16,705,780.

**Uncertainty concerning recognition and measurement**

In the financial statements for the financial year 01.01.20 - 31.12.20, it is important to note the following uncertainty with regard to recognition and measurement, as it has had a significant influence on the assets and liabilities recognised in the financial statements:

Denmark and the rest of the world is affected by the COVID-19 pandemic, which naturally has influenced the revenue base in the property market, among these, the retail- and hospitality sector in particular, which have been affected by the national restrictions and lockdowns. The pandemic will continue to have an impact on the market in the short term, while the current expectations are that the market will normalize in the medium and long term, based on the current development in the pandemic and the expectation that the global roll-out of vaccines will restore tourism. etc. The mentioned uncertainties about developments in the pandemic and its impact on the world economy may have an affect on recognition and

indregnede aktiver.

measurement of the recognized assets in the annual accounts.

#### **Forventet udvikling**

Ledelsen forventer for 2021, at selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder fortsat vil være påvirket af COVID-19, dog i væsentligt mindre omfang end i 2020.

#### **Outlook**

In 2021 the management expect that the companies equity investments in group companiess continue will be affected by COVID-19, however to a significantly lesser extent than in 2020.

#### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### **Subsequent events**

No significant events have occurred following the end of this financial year.

## Resultatopgørelse Income statement

		30.10.18	31.12.19
		2020	2019
Note		DKK	DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-37.499</b>	<b>-16.568.800</b>
	<b>Gross loss</b>		
2	Finansielle indtægter Financial income	6.455.141	4.466.994
3	Finansielle omkostninger Financial expenses	-2.134.791	-4.470.131
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.282.851</b>	<b>-16.571.937</b>
	<b>Profit/loss for the year</b>		
4	Resultatdisponering Distribution of net profit		

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
<b>ASSETS</b>		DKK	DKK
Note			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	69.654.495	74.126.925
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	37.202.390	28.885.394
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>106.856.885</b>	<b>103.012.319</b>
<b>Total investments</b>			
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>106.856.885</b>	<b>103.012.319</b>
<b>Total non-current assets</b>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.080</b>	<b>49.731</b>
<b>Cash</b>			
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.080</b>	<b>49.731</b>
<b>Total current assets</b>			
<b>Aktiver i alt</b>		<b>106.857.965</b>	<b>103.062.050</b>
<b>Total assets</b>			

<b>PASSIVER</b> EQUITY AND LIABILITIES		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital Share capital	50.000	50.000
	Reserve for valutakursreguleringer Foreign currency translation reserve	-4.469.562	0
	Overført resultat Retained earnings	-12.286.218	-16.569.069
	<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b>-16.705.780</b>	<b>-16.519.069</b>
7	Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	91.497.189	74.076.080
7	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	26.484.456	39.836.065
7	Anden gæld Other payables	5.519.600	5.643.974
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total long-term payables</b>	<b>123.501.245</b>	<b>119.556.119</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	62.500	25.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total short-term payables</b>	<b>62.500</b>	<b>25.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total payables</b>	<b>123.563.745</b>	<b>119.581.119</b>
	<b>Passiver i alt</b> <b>Total equity and liabilities</b>	<b>106.857.965</b>	<b>103.062.050</b>
8	Eventualforpligtelser Contingent liabilities		
9	Nærtstående parter Related parties		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabskapital Share capital	Reserve for valutakursregu- leringer Foreign currency translation reserve	Overført resultat Retained earnings
Egenkapitalopgørelse for 30.10.18 - 31.12.19 Statement of changes in equity for 30.10.18 - 31.12.19			
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	2.868
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse Capital contributed on establishment	50.000	0	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-16.571.937
Saldo pr. 31.12.19 Balance as at 31.12.19	50.000	0	-16.569.069
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 Statement of changes in equity for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20 Balance as at 01.01.20	50.000	0	-16.569.069
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	-4.469.562	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	4.282.851
Saldo pr. 31.12.20 Balance as at 31.12.20	50.000	-4.469.562	-12.286.218



## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

### Uncertainty concerning recognition and measurement

I årsregnskabet for 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Danmark og resten af verden er påvirket af Covid-19 pandemien, som naturligt har påvirket indtægtsgrundlaget i ejendomsmarkedet, herunder har særligt retail- og hospitality-sektoren været ramt af de nationale restriktioner og nedlukninger. Pandemien vil fortsat have indvirkning på markedet på kort sigt, mens de nuværende forventninger er, at markedet på mellemlang og lang sigt normaliseres, hvilket er baseret på den nuværende udvikling i pandemien og forventningen om, at den globale udrulning af vacciner vil genskabe turismen mv. De nævnte usikkerheder om udviklinger i pandemien og dens indvirkning på verdensøkonomien kan få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

In the financial statements for 2020, it is important to note the following uncertainty as regards recognition and measurement as it has had a significant influence on the assets and liabilities recognised in the financial statements:

Denmark and the rest of the world is affected by the COVID-19 pandemic, which naturally has influenced the revenue base in the property market, among these, the retail- and hospitality sector in particular, which have been affected by the national restrictions and lockdowns. The pandemic will continue to have an impact on the market in the short term, while the current expectations are that the market will normalize in the medium and long term, based on the current development in the pandemic and the expectation that the global roll-out of vaccines will restore tourism. etc. The mentioned uncertainties about developments in the pandemic and its impact on the world economy may have an effect on recognition and measurement of the recognized assets in the annual accounts.

	2020	30.10.18
	DKK	DKK

## 2. Finansielle indtægter

### Financial income

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	229.805	4.944
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	6.225.336	4.462.050
I alt Total	6.455.141	4.466.994

## 3. Finansielle omkostninger

### Financial expenses

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	33.915	0
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	229.857	5.213
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	1.870.419	4.464.918
Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	600	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt Other financial expenses total	2.100.876	4.470.131
I alt Total	2.134.791	4.470.131

## 4. Resultatdisponering

### Distribution of net profit

Overført resultat Retained earnings	4.282.851	-16.571.937
--	-----------	-------------

## 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. 01.01.20 Cost as at 01.01.20	74.124.057
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-4.469.562
Kostpris pr. 31.12.20 Cost as at 31.12.20	69.654.495
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 Carrying amount as at 31.12.20	69.654.495
Navn og hjemsted: Name and registered office:	Ejerandel Ownership interest
Dattervirksomheder: Subsidiaries:	
Proark UK Hotels Debt Ltd, Telford	100%

**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. 01.01.20 Cost as at 01.01.20	28.885.394
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-1.867.551
Tilgang i året Additions during the year	10.184.547
Kostpris pr. 31.12.20 Cost as at 31.12.20	37.202.390
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 Carrying amount as at 31.12.20	37.202.390

**7. Langfristede gældsforpligtelser**  
**Long-term payables**

Beløb i DKK Figures in DKK	Gæld i alt 31.12.20 Total payables at 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19 Total payables at 31.12.19
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	91.497.189	74.076.080
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	26.484.456	39.836.065
Anden gæld Other payables	5.519.600	5.643.974
I alt Total	123.501.245	119.556.119

Den ansvarlige lånekapital træder med det fulde beløb tilbage for selskabets datterselskabets gæld til 3.mand. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 0% p.a. og forfalder tidligst til betaling den 31.12.2022.

The full amount of the subordinate loan capital ranks after the company's subsidiarys debt to third parti. The subordinate loan capital carries interest at a rate of 0% p.a. and falls due for repayment at the earliest of 31.12.2022.

## 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 selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

### *Other contingent liabilities*

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

## 9. Nærtstående parter Related parties

Bestemmende indflydelse  
Controlling influence

Grundlag for indflydelse  
Basis of influence

Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428

Reelle Ejer

Proark Properties ApS, København

100% ejer

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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Måling af kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris/indre værdi*

Kapitalandele i dattervirksomheder er hidtil målt til indre værdi. Kapitalandelene måles fremover til kostpris, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2020 med t.DKK 37.017. Pr. 31.12.20 forøges egenkapitalen med t.DKK 67.848, og balancesummen forøges med t.DKK 67.848.

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser.

### 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.

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.

### Change in accounting policies

The company has changed its accounting policies in the following areas:

#### *Measurement of equity investments in subsidiaries at cost/equity value*

Previously, equity investments in subsidiaries were measured at equity value. In future, equity investments in subsidiaries will be measured at cost value as management believes that this will provide a fairer presentation. The comparative figures have been restated in accordance with the new accounting policy. The change in accounting policy has a positive impact of DKK 37.017k on the net profit or loss for 2020. As at 31.12.20, equity is increased by DKK 67.848k and the balance sheet total is increased/reduced by DKK 67.848k.

The company has implemented amendments to the Danish Financial Statements Act, see act no. 1716 amending the Danish Financial Statements Act of 27 December 2018 (*lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018*). This includes new and

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

Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

*Reserve for valutakursreguleringer*

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder skal fremover indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer frem for under overført resultat. Reserven er ikke bundet. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes. I overensstemmelse med § 6, stk. 2 i lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018 foretages indregning i reserven med fremadrettet virkning for valutakursreguleringer, der indregnes første gang i balancen fra og med 01.01.20. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Sammenligningstal for 30.10.18

31.12.19 er tilpasset den nye regnskabspraksis i resultatopgørelse, balance og noter i det omfang, der ikke er anvendt overgangsbestemmelser vedrørende implementering af lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

amended disclosure and presentation requirements and amendments to provisions on recognition, measurement and classification. recognition, measurement and classification. Amendments to provisions on recognition, measurement and classification are as follows:

*Foreign currency translation reserve*

In future, unrealised foreign currency gains and losses from the translation of the net investment in independent foreign entities must be recognised in equity under the foreign currency translation reserve rather than under retained earnings. The reserve is distributable. The reserve is dissolved when the independent foreign entities are disposed of. In accordance with section 6(2) of act no. 1716 amending the Danish Financial Statements Act of 27 December 2018, foreign currency translation adjustments are recognised prospectively under the reserve, with initial recognition in the balance sheet as from 01.01.20. The change in accounting policy has no impact on the net profit/loss for the year, balance sheet total or equity.

Comparative figures for 30.10.18

31.12.19 have been restated in accordance with the new accounting policies in the income statement, balance sheet and notes to the extent that transitional provisions have not been applied in the implementation of act no. 1716 amending the Danish Financial Statements Act of 27 December 2018. The accumulated effect of the change in accounting policies at the beginning of the financial year have been recognised in equity. The tax effect of the change has also been recognised directly in equity.

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

Den samlede praksisændring ingen påvirkning på årets resultatet, egenkapital eller balance.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

The total changes in accounting policies have a no impact of net profit or loss for the year, equity or the balance sheet total.

Except for the areas mentioned above, the accounting policies have been applied consistently with the previous year.

**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.

**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.



**10. 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.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne 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.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

**Andre finansielle poster**

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

**INCOME STATEMENT****Gross loss**

Gross loss comprises other external expenses.

**Other external expenses**

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

**Income from equity investments in group enterprises**

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

**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.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Skat af årets resultat**

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

**BALANCE****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

**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.

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

**BALANCE SHEET****Equity investments in group enterprises**

Equity investments in subsidiaries are measured in the balance sheet at cost less any impairment losses. Transaction costs directly attributable to the acquisition are recognised in the cost of equity investments.

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

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

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

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**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.

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

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

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

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

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital****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

**Receivables**

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

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

**Cash**

Cash includes deposits in bank accounts as well as operating cash.

**Equity****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

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

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.

**Gældsforpligtelser**

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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.

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.

**Payables**

With subordinate loan capital, the creditor has subordinated its claim to those of all other creditors of the company.

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.

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

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

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

**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.