

# Proark UK Hotels Holding ApS

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

## Årsrapport for 2023 Annual report for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.06.24

Charlotte Tae Louise Bisgaard  
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 - 28

---

---

**Selskabet**

The company

---

Proark UK Hotels Holding ApS  
c/o Proark  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø  
Hjemsted / Registered office: København  
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 01.01.23 - 31.12.23 for Proark UK Hotels Holding ApS.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.23 - 31.12.23 for Proark UK Hotels Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.23 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.23 - 31.12.23.

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

We 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 Ø, den 13. juni 2024  
Copenhagen, June 13, 2024

**Direktionen**  
Executive Board

Michael Kaa Andersen

**Bestyrelsen**  
Board of Directors

Michael Brag  
Formand / Chairman

Michael Kaa Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent auditor's report

### Til kapitalejerne i Proark UK Hotels Holding ApS

### To the capital owners of Proark UK Hotels Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Proark UK Hotels Holding ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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.

#### Opinion

We have audited the financial statements of Proark UK Hotels Holding ApS for the financial year 01.01.23 - 31.12.23, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including significant accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31.12.23 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.23 - 31.12.23 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) 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

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 og 2 i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med selskabets drift samt refinansiering af datterselskabets lån til kreditinstitut. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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

We draw attention to notes 1 and 2 in the annual accounts, which describe the uncertainty associated with the company's operation and the refinancing of the subsidiary's loan to a credit institution. We agree with the management in the description of the uncertainty. Our conclusion is therefore not modified regarding this matter.

### Statement on the management's review

Management is responsible for the management's review.

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

In connection with our audit of the financial statements, it is our responsibility 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 the management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of the 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af

### Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as 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 ISAs 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 oprettholder 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 ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism 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. juni 2024  
Soeborg, Copenhagen, June 13, 2024

### 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	2023	2022	2021	2020	31.12.19

*Resultat*  
*Profit/loss*

Resultat af primær drift	-76	-75	-38	-37	-16.569
Operating loss					
Finansielle poster i alt	-2.892	4.652	-5.184	4.320	-3
Total net financials					
Årets resultat	-2.968	4.577	-5.222	4.283	-16.572
Profit/loss for the year					

*Balance*  
*Balance*

Samlede aktiver	134.236	127.857	130.319	106.858	103.062
Total assets					
Egenkapital	-15.773	-12.805	-17.382	-16.706	-16.519
Equity					

**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 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -2.967.924 mod DKK 4.576.573 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -15.773.421.

Årets resultat i 2023 er påvirket af valutakursudvikling for DKK/GBP fra primo til ultimo. Selskabets aktivitet har været uændret.

Resultatforventningen for 2023, var at selskabet forventede uændret aktivitet og derfor afhængig af kursudvikling for DKK/GBP.

*Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har tabt selskabskapitalen på t.DKK 50. Selskabets aktivitet er at være holdingselskab for et datterselskab 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 fælleskontrollerede virksomheder ikke forventes kaldt, hvorfor årsrapporten er aflagt efter fortsat drift.

**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 01.01.23 - 31.12.23 shows a profit/loss of DKK -2,967,924 against DKK 4,576,573 for the period 01.01.22 - 31.12.22. The balance sheet shows equity of DKK -15,773,421.

The result for the year 2023 is affected by the exchange rate development for DKK/GBP from the beginning to the end. The company's activity has always remained unchanged.

The profit expectation for 2023 was that the company expected unchanged activity and therefore dependent on exchange rate for DKK / GBP.

*Information on going concern*

The company has lost its share capital of t.DKK 50. The company's activity is to be a holding company for a subsidiary and to hold receivables from affiliated companies. The company's few operating related costs will for the coming financial year be covered by other group companies.

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

**Finansierings- og likviditetsforhold i tilknyttede virksomheder**

Langsigtede lån i koncernens ejendomme i England for DKK 313 mio. skal refinansieres i 2. halvår 2024, hvorfor lånene er indregnet som kortfristede gældsforpligtelser. Endelig refinansiering af underkoncernens ejendom forventes at være afklaret i 2. halvår 2024. Der foreligger underskrevne term sheets fra koncerneksterne kreditinstitutter, men idet der endnu ikke er indgået endelig aftale, er der usikkerhed omkring endelige vilkår samt den tidsmæssige gennemførelse af refinansieringen. Koncernen forventer at nuværende kreditinstitutter vil opretholde finansiering indtil refinansiering er gennemført.

Ledelsen forventer, at der er tilstrækkelig likviditet til det kommende års aktiviteter, når refinansieringen er på plads.

**Forventet udvikling**

Selskabet forventer uændret aktivitet og er derfor afhængig af kursudvikling for DKK/GBP.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**Funding and liquidity conditions in equity investment in group enterprises**

Long-term loans in the group's properties in England for DKK 313 million. must be refinanced in the second half of 2024, which is why the loans are recognized as short-term liabilities. Final refinancing of the sub-group's property is expected to be settled in the second half of 2024. There are signed term sheets from credit institutions outside the group, but as a final agreement has not yet been concluded, there is uncertainty about the final terms and the timing of the refinancing. The group expects that current credit institutions will maintain funding until refinancing is completed.

Management expects that there will be sufficient liquidity for next year's activities when the refinancing is in place.

**Outlook**

The company expects unchanged activity and is therefore dependent on exchange rate for DKK / GBP.

**Subsequent events**

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

## Resultatopgørelse Income statement

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttotab</b> Gross loss	<b>-76.411</b>	<b>-75.208</b>
3	Finansielle indtægter Financial income	2.685.116	8.314.432
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-5.576.629	-3.662.651
	<b>Resultat før skat</b> Profit/loss before tax	<b>-2.967.924</b>	<b>4.576.573</b>
	Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	0	0
	<b>Årets resultat</b> Profit/loss for the year	<b>-2.967.924</b>	<b>4.576.573</b>
5	Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
<b>ASSETS</b>		DKK	DKK
Note			
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	74.200.198	74.200.198
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	60.034.953	53.656.524
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>134.235.151</b>	<b>127.856.722</b>
<b>Total investments</b>			
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>134.235.151</b>	<b>127.856.722</b>
<b>Total non-current assets</b>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>654</b>	<b>163</b>
<b>Cash</b>			
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>654</b>	<b>163</b>
<b>Total current assets</b>			
<b>Aktiver i alt</b>		<b>134.235.805</b>	<b>127.856.885</b>
<b>Total assets</b>			

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital Share capital	50.000	50.000
	Overført resultat Retained earnings	-15.823.421	-12.855.497
	<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b>-15.773.421</b>	<b>-12.805.497</b>
8	Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	95.252.464	93.126.585
8	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	48.024.443	41.277.064
8	Anden gæld Other payables	6.679.819	6.208.733
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total long-term payables</b>	<b>149.956.726</b>	<b>140.612.382</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	52.500	50.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total short-term payables</b>	<b>52.500</b>	<b>50.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total payables</b>	<b>150.009.226</b>	<b>140.662.382</b>
	<b>Passiver i alt</b> <b>Total equity and liabilities</b>	<b>134.235.805</b>	<b>127.856.885</b>
9	Eventualforpligtelser Contingent liabilities		
10	Nærtstående parter Related parties		

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
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	-17.432.070	-17.382.070
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	4.576.573	4.576.573
Saldo pr. 31.12.22 Balance as at 31.12.22	50.000	-12.855.497	-12.805.497
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 Statement of changes in equity for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23 Balance as at 01.01.23	50.000	-12.855.497	-12.805.497
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	-2.967.924	-2.967.924
Saldo pr. 31.12.23 Balance as at 31.12.23	50.000	-15.823.421	-15.773.421



## 1. Oplysninger om fortsat drift Information as regards going concern

Selskabet har tabt selskabskapitalen på t.DKK 50. Selskabets aktivitet er at være holdingselskab for et datterselskab 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 fælleskontrollerede virksomheder ikke forventes kaldt, hvorfor årsrapporten er aflagt efter fortsat drift.

The company has lost its share capital of t.DKK 50. The company's activity is to be a holding company for a subsidiary and to hold receivables from affiliated companies. The company's few operating related costs will for the coming financial year be covered by other group companies.

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

## 2. Finansierings- og likviditetsforhold i tilknyttede virksomheder Funding and liquidity conditions in equity investment in group enterprises

Langsigtede lån i koncernens ejendomme i England for DKK 313 mio. skal refinansieres i 2. halvår 2024, hvorfor lånene er indregnet som kortfristede gældsforpligtelser. Endelig refinansiering af underkoncernens ejendom forventes at være afklaret i 2 halvår 2024. Der foreligger underskrevne term sheets fra koncerneksterne kreditinstitutter, men idet der endnu ikke er indgået endelig aftale, er der usikkerhed omkring endelige vilkår samt den tidsmæssige gennemførelse af refinansieringen. Koncernen forventer at nuværende kreditinstitutter vil opretholde finansiering indtil refinansiering er gennemført.

Ledelsen forventer, at der er tilstrækkelig likviditet til det kommende års aktiviteter, når refinansieringen er på plads.

Long-term loans in the group's properties in England for DKK 313 million. must be refinanced in the second half of 2024, which is why the loans are recognized as short-term liabilities. Final refinancing of the sub-group's property is expected to be settled in the second half of 2024. There are signed term sheets from credit institutions outside the group, but as a final agreement has not yet been concluded, there is uncertainty about the final terms and the timing of the refinancing. The group expects that current credit institutions will maintain funding until refinancing is completed.

Management expects that there will be sufficient liquidity for next year's activities when the refinancing is in place.

	2023 DKK	2022 DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
<b>Financial income</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	1.488.584	516.393
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	1.196.532	7.798.039
I alt Total	2.685.116	8.314.432

**4. Finansielle omkostninger**  
**Financial expenses**

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	1.980.989	432.972
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	252.826	250.756
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	3.342.214	2.978.323
Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	600	600
I alt Total	5.576.629	3.662.651

**5. Forslag til resultatdisponering**  
**Proposed appropriation account**

Overført resultat Retained earnings	-2.967.924	4.576.573
--	------------	-----------

**6. 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. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	74.200.198
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	74.200.198
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	74.200.198
Navn og hjemsted: Name and registered office:	Ejerandel Ownership interest
Dattervirksomheder: Subsidiaries:	
Proark UK Hotels Debt Ltd, Telford	100%

**7. 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. 01.01.23 Cost as at 01.01.23	53.656.524
Valutakursregulering Foreign currency translation adjustment	1.196.532
Tilgang i året Additions during the year	5.181.897
Kostpris pr. 31.12.23 Cost as at 31.12.23	60.034.953
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 Carrying amount as at 31.12.23	60.034.953

## 8. 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 31.12.23 Total payables at 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22 Total payables at 31.12.22
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	0	0	95.252.464	93.126.585
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	48.024.443	41.277.064
Anden gæld Other payables	0	0	6.679.819	6.208.733
I alt Total	0	0	149.956.726	140.612.382

Den ansvarlige lånekapital træder med det fulde beløb tilbage for selskabets datterselskabers gæld til 3. mand. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 0% p.a. og ophør er betinget af, at en forestående refinansiering ikke opretholder krav om ansvarlig lånekapital.

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 termination is conditional on an understanding refinancing not maintaining requirements for subordinate loan capital.

## 9. 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 m.v.

#### 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.

**10. 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.

## 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****INCOME STATEMENT****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

**Gross loss**

Gross loss comprises other external expenses.

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

**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.

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.

**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.

**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.

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.



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

**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.

**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.

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

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

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

**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 account.

**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.

**Gældsforpligtelser**

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til for-

**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.

**Payables**

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

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

del for alle selskabets øvrige kreditorer.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

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

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 financial payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables. Other short-term payables are measured at net realisable value.

**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.