

# Proark Properties ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. / CVR no. 27 33 56 75

## Årsrapport for 2024 Annual report for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.06.25

Thomas Akselsen  
Dirigent

*This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any disputes or misunderstandings regarding the interpretation of this document, the Danish version of the document shall prevail.*

**GODKENDT**

REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**København**  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

|                                                                            |         |
|----------------------------------------------------------------------------|---------|
| Koncernoplysninger m.v.<br>Group information etc.                          | 3       |
| Koncernoversigt<br>Group chart                                             | 4       |
| Ledelsespåtegning<br>Statement by the Executive Board on the annual report | 5       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning<br>Independent auditor's report | 6 - 11  |
| Ledelsesberetning<br>Management's review                                   | 12 - 25 |
| Resultatopgørelse<br>Income statement                                      | 26 - 27 |
| Balance<br>Balance sheet                                                   | 28 - 31 |
| Egenkapitalopgørelse<br>Statement of changes in equity                     | 32 - 35 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse<br>Consolidated cash flow statement        | 36 - 37 |
| Noter<br>Notes                                                             | 38 - 79 |

---

---

**Selskabet**

**The company**

---

Proark Properties ApS  
c/o Proark Asset Management I/S  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø  
Danmark  
Telefon / Tel.: 33 15 74 74  
Hjemsted / Registered office: København  
CVR-nr. / CVR no.: 27 33 56 75  
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

**Executive Board**

---

Michael Kaa Andersen

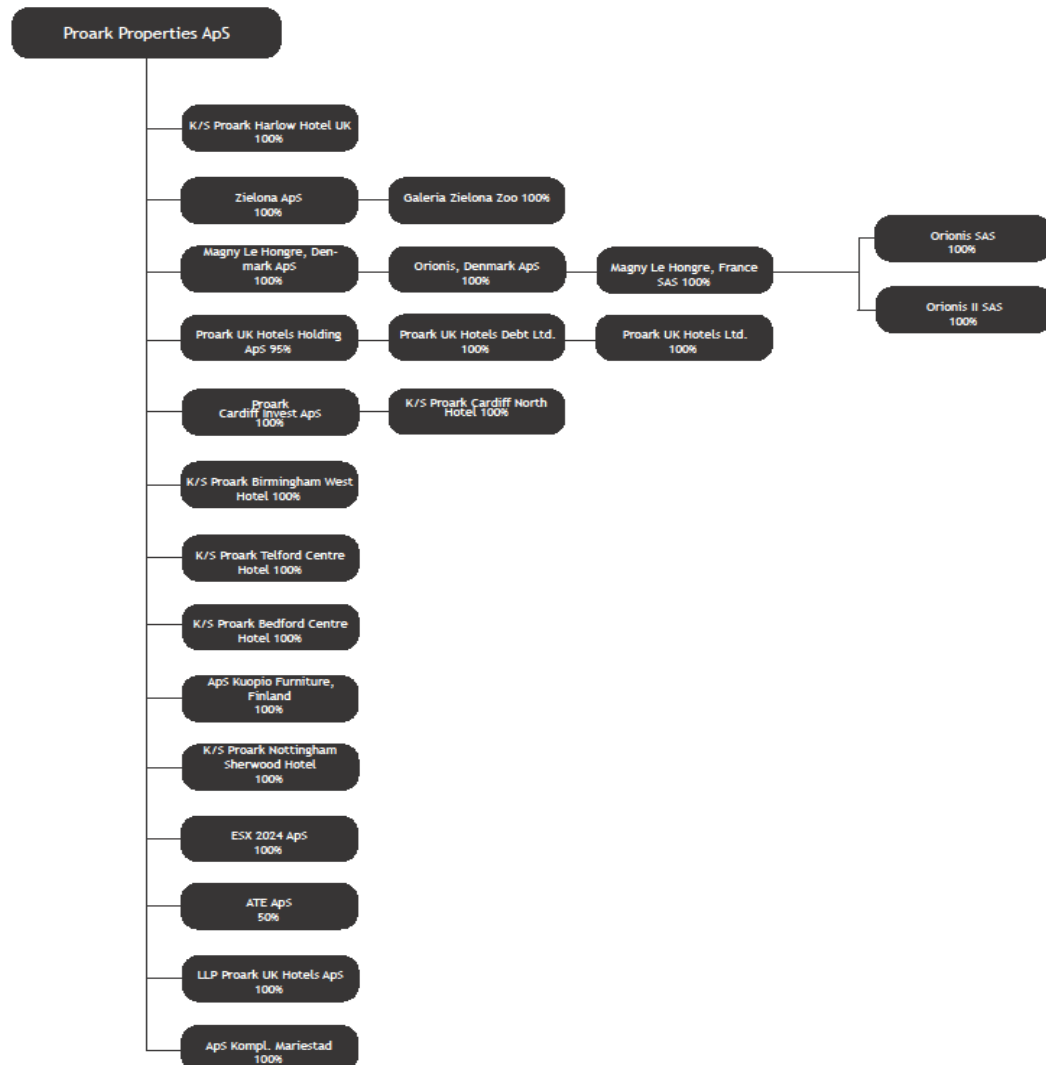
---

**Revision**

**Auditors**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab



## **Ledelsespåtegning**

### **Statement by the Executive Board on the annual report**

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Proark Properties ApS.

I have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.24 - 31.12.24 for Proark Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

In my opinion, the consolidated financial statements and financial statements give a true and fair view of the group's and the parent's assets, liabilities and financial position as at 31.12.24 and of the results of the group's and parent's activities and of the group's cash flows for the financial year 01.01.24 - 31.12.24.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København Ø, den 28. juni 2025  
Copenhagen, June 28, 2025

**Direktionen**  
**Executive Board**

Michael Kaa Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent auditor's report

### Til kapitalejerne i Proark Properties ApS

### To the capital owners of Proark Properties ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Proark Properties ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Opinion

We have audited the consolidated financial statements and financial statements of Proark Properties ApS for the financial year 01.01.24 - 31.12.24, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including material accounting policy information for the group as well as for the parent company as well as the consolidated cash flow statement. The consolidated financial statements and financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the consolidated financial statements and financial statements give a true and fair view of the group's and the company's financial position at 31.12.24 and of the results of the group's and the company's operations and consolidated cash flows for the financial year 01.01.24 - 31.12.24 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 consolidated financial statements and financial statements" section of our report. We are independent of the group and the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.

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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 og 2 i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med afvikling/refinansiering af selskabets gæld til kreditinstitutter, samt finansiering af selskabets drift for 2025. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold

### Emphasis of matter

We draw attention to notes 1 and 2 in the annual accounts, which describe the uncertainty associated with the settlement/refinancing of the company's debt to credit institutions, as well as the financing of the company's operations for 2025. We agree with the management in the description of the uncertainty. Our conclusion is therefore not modified regarding this matter.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

### Statement on the management's review

Management is responsible for the management's review.

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

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

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

In connection with our audit of the consolidated financial statements and 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 consolidated financial statements or parent company financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Independent auditor's report

---

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

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

#### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

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

Moreover, it is our responsibility to consider whether management's review provides the information required by law and regulations.

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

#### **Management's responsibilities for the consolidated financial statements and financial statements**

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and 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 consolidated financial statements and financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements and financial statements, management is responsible for assessing the group's and 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 consolidated financial statements and financial statements unless management either intends to liquidate the group and the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildled-

### Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and 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 consolidated financial statements and financial statements.

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 consolidated financial statements and 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Independent auditor's report

---

ning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner
- 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 group's and 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 consolidated financial statements and financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the group's and 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 consolidated financial statements and 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 group and the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the consolidated financial statements and financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements and finan-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

cial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the group as a basis for expressing an opinion on the consolidated financial statements and financial statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for purposes of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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.

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.

Søborg, den 28. juni 2025  
Soeborg, Copenhagen, June 28, 2025

### Beierholm

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

Kim Nielsen

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

**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**  
**GROUPS FINANCIAL HIGHLIGHTS**
**Hovedtal**  
**Key figures**

Beløb i t.DKK  
Figures in DKK '000

*Resultat*  
*Profit/loss*

|                                                   | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsætning<br>Revenue                         | 342.960 | 365.356 | 363.477 | 215.348 | 125.647 |
| Bruttoresultat<br>Gross result                    | 146.797 | 157.650 | 169.661 | 103.380 | 56.298  |
| Resultat af primær drift<br>Operating profit/loss | 69.688  | 43.065  | 59.244  | 9.251   | -20.150 |
| Finansielle poster i alt<br>Total net financials  | -41.689 | -79.857 | -92.015 | -65.524 | 139.632 |
| Årets resultat<br>Profit/loss for the year        | 27.000  | -39.195 | -33.043 | -57.530 | 119.641 |

*Balance*  
*Balance*

|                                                                                          |           |           |           |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Samlede aktiver<br>Total assets                                                          | 1.263.820 | 1.251.164 | 1.291.315 | 1.230.270 | 1.179.112 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver<br>Investments in property, plant and equipment | 9.456     | 19.298    | 11.994    | 4.712     | 2.573     |
| Egenkapital<br>Equity                                                                    | -89.397   | -91.032   | -59.098   | -101.702  | -78.179   |

*Pengestrømme*  
*Cashflow*

 Nettopengestrømme fra:  
 Net cash flow:

|                                               |         |         |         |        |         |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|--------|---------|
| Driften<br>Operating activities               | -22.435 | -59.921 | 21.215  | 3.915  | -76.328 |
| Investeringer<br>Investing activities         | -10.647 | -19.623 | -12.867 | 15.522 | 13.130  |
| Finansiering<br>Financing activities          | 19.661  | 28.736  | 26.115  | 9.917  | 38.322  |
| Årets pengestrømme<br>Cash flows for the year | -13.421 | -50.808 | 34.463  | 29.354 | -24.876 |

**Nøgletal**  
**Ratios**

|                                             | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| <i>Rentabilitet</i><br><i>Profitability</i> |      |      |      |      |      |
| Bruttomargin<br>Gross margin                | 43%  | 43%  | 47%  | 48%  | 45%  |
| Overskudsgrad<br>Profit margin              | 20%  | 12%  | 38%  | 4%   | -15% |

*Øvrige*  
*Others*

|                                                            |     |     |     |     |     |
|------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Antal medarbejdere (gns.)<br>Number of employees (average) | 264 | 280 | 270 | 284 | 285 |
|------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|

*Definitioner af nøgletal*
*Ratios definitions*

|                             |                                                                             |                   |                                                                            |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Egenkapitalens forrentning: | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ | Return on equity: | $\frac{\text{Profit/loss for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$ |
| Bruttomargin:               | $\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$            | Gross margin:     | $\frac{\text{Gross result} \times 100}{\text{Revenue}}$                    |
| Overskudsgrad:              | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$  | Profit margin:    | $\frac{\text{Operating profit/loss} \times 100}{\text{Revenue}}$           |

**Væsentligste aktiviteter**

Proark Properties koncernens aktiviteter består i at drive virksomhed ved køb og/eller udlejning af erhvervsejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed. Koncernen ejer og drifter 6 hoteller i England, 1 hotel i Frankrig samt et indkøbscenter i Polen. Forretningsmodellen fokuserer på at levere høj kvalitet og service til kunderne samtidig med, at der fokuseres på at integrere bæredygtighed og socialt ansvar i alle aspekter af aktiviteterne.

Moderselskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

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

Ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på DCF-modellen. I DCF-modellen indgår en række skøn og forudsætninger i forbindelse med budgettering af de fremtidige pengestrømme samt ved fastsættelse af diskonteringsrente. Disse skøn og forudsætninger er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at de foretagne skøn og

**Primary activities**

The Proark Properties group's activities consist of running a business by purchasing and/or renting commercial properties as well as all business which, at the discretion of the board, is related to this. The group owns and operates 6 hotels in England, 1 hotel in France and a shopping center in Poland. The business model focuses on delivering high quality and service to customers while focusing on integrating sustainability and social responsibility in all aspects of the activities.

The parent company's activities consist of holding capital shares.

**Uncertainty concerning recognition and measurement**

In the financial statements for the financial year 01.01.24 - 31.12.24, 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:

Equity investments in group enterprises are recognized in the balance sheet at the proportionate share of the companies' accounting net asset value. A significant portion of the recognized intrinsic value relates to the value of the investment property held by the underlying entity.

Properties are measured in the annual report at fair value using the discounted cash flow (DCF) model. This model relies on a range of estimates and assumptions, including projections of future cash flows and the determination of an appropriate discount rate. These estimates and assumptions are inherently subject to uncertainty. Management believes that the

forudsætninger, der indgår i opgørelsen af dagsværdien, er korrekt oplyst. Se også note 19.

estimates and assumptions applied in determining fair value have been appropriately disclosed. Refer to note 19 for further details.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på t.DKK 27.000 mod t.DKK -39.195 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på t.DKK -89.397.

Koncernen er i al væsentlighed aktiv indenfor hoteldrift i England og Frankrig samt centerdrift i Polen.

Hotellerne i Frankrig og England skuffede i forhold til forventninger til 2024 og i forhold til realiseret i 2023. OL i Frankrig blev en skuffelse for hoteloperatører omkring Paris og der var generelt en lavere turistsøgning til Parisområdet sammenlignet med 2023. I England oplevede koncernen et stort svigt fra den daværende manager og der er ved udgang af 2024 skiftet manager, som forventeligt kan forløse det forretningsmæssige potentiale.

Centerdriften i Polen blev realiseret på niveau med aktiviteten i 2023.

Koncernens hoteller er domicilejendomme hvorved regnskabsmæssige afskrivninger føres over resultatopgørelsen mens værdireguleringer føres direkte på egenkapitalen. Hotellerne er netto nedskrevet med m.DKK 20 i 2024 og nedskrivningen kan henføres til de engelske hoteller, som konsekvens af den skuffende driftsudvikling.

**Development in activities and financial affairs**

The income statement for the period 01.01.24 - 31.12.24 shows a profit/loss of DKK 27,000k against DKK -39,195k for the period 01.01.23 - 31.12.23. The balance sheet shows equity of DKK -89,397k.

The Group is primarily engaged in hotel operations in England and France, as well as center operations in Poland.

The Group's hotels in France and England performed below expectations for 2024 and also underperformed compared to 2023. The Olympic Games in France proved disappointing for hotel operators in the Paris area, with a general decline in tourist activity in the region compared to the previous year. In England, the Group experienced a significant setback due to the failure of the former manager. A new manager was appointed at the end of 2024, and is expected to unlock the business potential going forward.

The center operations in Poland were in line with the level of activity in 2023.

The Group's hotels are owner-occupied properties. As such, accounting depreciation is recognized in the income statement, while fair value adjustments are recorded directly in equity. The hotels were written down by a net amount of DKK 20M in 2024, which is attributable to the underperformance of the hotels in England.

For centeret i Polen er der indhentet ekstern vurdering af ejendommens værdi. Vurderingen er lagt til grund for dagsværdireguleringen af investeringsejendommen i 2024 og bevirker en resultateffekt på m.DKK 40,3. Renteudgifter i niveauet m.DKK 39 er med koncerntilknyttede enheder hvor der er indgået aftaler om at betaling kan udskydes. Finansielle poster er samlet set lavere i 2024 end i 2023, hvilket primært skyldes kursgevinst ved indfrielse af fordring.

Forventning til 2024 var oprindeligt et positivt resultat af primær drift i niveauet m.DKK 40 - 60 og et resultat før skat i niveauet m.DKK -20 - -40 efter hensyntagen til koncerninterne lån med forbehold for udvikling i de globale kriser herunder også konflikten i Ukraine. Resultat af primær drift og resultat før skat blev realiseret med henholdsvis m.DKK 69,7 og m.DKK 28,0 og begge dermed bedre end forventet, hvilket i al væsentlighed skal ses som konsekvens årets dagsværdiregulering af investeringsejendommen samt kursgevinst ved indfrielse af fordring.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabets har tabt selskabskapitalen på t.DKK 125. Selskabets aktivitet er at være holdingselskab for en række datterselskaber. Selskabets relative få driftsrelaterede omkostninger, vil for det kommende regnskabsår blive dækket af fælles kontrollerede enheder/tilknyttede virksomheder.

#### **Forventet udvikling**

Der er i starten af 2025 skiftet manager for de engelske hoteller, som forventeligt kan forløse det forretningsmæssige potentiale. Hotellet i Frankrig skifter brand og manager med udgangen af 2025, som også forventes at have

An external valuation was obtained for the property in Poland. This valuation formed the basis for the fair value adjustment of the investment property in 2024, resulting in a positive income effect of DKK 40,3M. Interest expenses of approximately DKK 39M relate to group-affiliated entities, with agreements in place allowing for deferred payment. Overall, financial items were lower in 2024 than in 2023, primarily due to a foreign exchange gain on the settlement of a receivable.

The original expectation for 2024 was a positive operating profit (EBIT) in the range of DKK 40 - 60M and a pre-tax result in the range of DKK -20 to -40M, taking into account intra-group loans and subject to developments in global crises, including the conflict in Ukraine. The actual operating profit and pre-tax result were realized at DKK 69,7M and DKK 28,0M, respectively, both exceeding expectations. This outperformance is primarily attributable to the fair value adjustment of the investment property during the year and a foreign exchange gain on the settlement of a receivable.

#### *Information on going concern*

The company has lost the company capital of t.DKK 125. The company's activity is to be a holding company for a number of subsidiaries. The company's relatively few operating-related costs will be covered for the coming financial year by jointly controlled entities/affiliated companies.

#### **Outlook**

At the beginning of 2025, the Group appointed a new manager for its UK hotels, who is expected to unlock the business potential of the operations. The hotel in France will undergo a brand and management change at the end of



en effekt på resultat i indeværende år. Imidlertid forventes der ikke væsentlige dagsværdireguleringer af investeringsejendom, ligesom der ikke forventes kursgevinst ved indfrielse af fordring. Ledelsen forventer på den baggrund et positivt resultat af primær drift i niveauet m.DKK 40 - 60 og et resultat før skat i niveauet m.DKK -20 - -40 for det kommende år efter hensyntagen til koncerninterne lån.

Denne forventning kan naturligvis ændre sig, hvis den vedvarende konflikt i Ukraine og uro omkring vilkårene for verdenshandlen fortsat skaber usikkerhed på de finansielle markeder. De nævnte usikkerheder kan også få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

### Finansielle risici

#### *Valutarisici*

Koncernens aktiver og passiver er overvejende afdækket gennem optagelse af lån i samme valuta som aktivet. Koncernens aktiviteter og aktiver er, med undtagelse af centeret i Polen, placeret i lande, der anvender DKK, EUR eller GBP.

#### *Renterisici*

Koncernen har fast og variabelt forrentede aktiver og forpligtelser og er som følge heraf udsat for renterisici for de variabelt forrentede aktiver og forpligtelser. Ledelsen anser disse risici for acceptable og vurderer at der opnås lavere finansieringsomkostninger på langt sigt ved den aktuelle sammensætning af fast og variabel forrentning.

2025, which is also expected to impact the financial performance for the current year. However, no significant fair value adjustments of investment properties are expected, nor are any foreign exchange gains from the settlement of receivables anticipated. Based on this, management expects a positive operating profit (EBIT) in the range of DKK 40 - 60M and a pre-tax result in the range of DKK -20 to -40M for the coming year, after accounting for intra-group loans.

Naturally, this outlook may change should the ongoing conflict in Ukraine and continued uncertainty surrounding global trade conditions further impact the financial markets. These uncertainties may also affect the recognition and measurement of assets reported in the annual financial statements.

### Financial risks

#### *Foreign currency risks*

The Group's assets and liabilities are predominantly hedged through loans denominated in the same currency as the asset. The Group's activities and assets, with the exception of the in Poland, are located in countries that use DKK, EUR, or GBP.

#### *Interest rate risks*

The Group has fixed and variable interest-bearing assets and liabilities, exposing it to interest rate risks related to the variable interest-bearing assets and liabilities. The Management considers these risks acceptable and believes that the current composition of fixed and variable interest results in lower financing costs in the long term.

*Likviditetsrisici*

Langsigtede lån i koncernens ejendomme i England og Frankrig for m.DKK 556 skal refinansieres i 2025, hvorfor lånene er indregnet som kortfristede gældsforpligtelser. Refinansiering af lån på m.DKK 325 i England er gennemført i 2. kvartal 2025 med en løbetid på minimum 5 år. Forlængelse af lån på m.DKK 231 i Frankrig er ligeledes gennemført i 2. kvartal 2025 med en løbetid på minimum 12 måneder. Ledelsen forventer, at der er tilstrækkelig likviditet til det kommende års aktiviteter, når refinansieringen er på plads.

*Mellemregninger*

Selskabet og dets dattervirksomheder har en lang række mellemværender med tilknyttede virksomheder og fælles kontrollerede selskaber. De enkelte selskaber har ikke likviditet til at afregne mellemværender, hvilket der er taget højde for ved vurdering af likviditetsbehovet.

*Øvrige forhold*

Det er ledelsens vurdering, at den vedvarende konflikt i Ukraine og uro omkring vilkårene for verdenshandlen fortsat skaber usikkerhed på de finansielle markeder og at dette både i 2024 og forventeligt også i 2025 har effekt på værdiansættelser af koncernens aktiver. Der indhentes derfor jævnligt eksterne vurderinger på udvalgte ejendomme for at understøtte de foretagne værdiansættelser. Disse kriser forventes fortsat at skabe usikkerhed og at dette forplanter sig til de finansielle markeder både kort og længere sigt.

*Liquidity risks*

Long-term loans secured on the Group's properties in England and France totaling DKK 556M are due for refinancing in 2025 and have therefore been classified as current liabilities. Refinancing of loans amounting to DKK 325M in England was completed in the second quarter of 2025 with a minimum term of five years. The extension of loans totaling DKK 231M in France was also completed in the second quarter of 2025, with a minimum term of 12 months. Management expects that sufficient liquidity will be available to support the Group's operations over the coming year following the completion of the refinancing.

*Balances*

The company and its subsidiaries have a large number of balances with associated companies and jointly controlled companies. The individual companies do not have liquidity to settle balances, which has been taken into account when assessing the liquidity need.

*Other Aspects*

Management assesses that the ongoing conflict in Ukraine and continued uncertainty surrounding global trade conditions continue to create volatility in the financial markets. This has affected the valuation of the Group's assets in 2024 and is expected to do so in 2025 as well. External valuations are therefore regularly obtained for selected properties to support the valuations applied. These crises are expected to continue contributing to uncertainty, with effects likely to be felt in the financial markets both in the short and long term.

**Efterfølgende begivenheder**

Der er i starten af 2025 skiftet manager for de engelske selskaber.

Koncernens kortfristede lån udgjorde ved årets udgang m.DKK 556 i England og Frankrig. Refinansiering af lån på m.DKK 325 i England er gennemført i 2. kvartal 2025 med en løbetid på minimum 5 år. Forlængelse af lån på m.DKK 231 i Frankrig er ligeledes gennemført i 2. kvartal 2025 med en løbetid på minimum 12 måneder.

**Samfundsansvar***Forretningsmodel*

Vi er dedikerede til at bygge, udvikle og drive ejendomme, der opfylder forskellige behov.

Vi er et ejendomsselskab med speciale i kapitalforvaltning. Med stor erfaring forvalter vi investeringer i fast ejendom både for eksterne kunder og vores egen portefølje.

*Formål, vision og mission*

Proarks formål er at bidrage til en mere bæredygtig fremtid i ejendomsbranchen. Vi udvikler og driver ejendomme, der understøtter vores kunders daglige aktiviteter og behov – med fokus på komfort, funktionalitet og hensyn til det omkringliggende miljø og lokalsamfund.

Vores vision for 2030 er at skabe ejendomme og byområder, hvor virksomheder kan udvikle deres aktiviteter, og hvor mennesker kan trives – med bæredygtighed integreret i hele måden, vi planlægger, bygger og forvalter på.

Vores mission er at tilbyde skræddersyede løsninger, der fremmer kundernes trivsel,

**Subsequent events**

A change of management was implemented in the Group's UK entities at the beginning of 2025.

At the end of the year, the Group's short-term loans amounted to DKK 556 million in the UK and France. The refinancing of loans totaling DKK 325 million in the UK was completed in the second quarter of 2025 with a minimum maturity of five years. The extension of loans totaling DKK 231 million in France was likewise completed in the second quarter of 2025 with a minimum maturity of twelve months.

**Corporate social responsibility***Business model*

We are dedicated to build, develop, and operate properties that meet diverse needs.

As a property management company specializing in capital management, we leverage extensive experience to oversee real estate investments for both external clients and our own portfolio.

*Purpose, vision and mission*

Proark's purpose is to contribute to a more sustainable future in the real estate sector. We develop and operate properties that support our customers' daily activities and needs – with a focus on comfort, functionality, and respect for the surrounding environment and local communities.

Our vision for 2030 is to create properties and urban areas where businesses can grow and people can thrive – with sustainability fully integrated into the way we plan, build, and manage.

Our mission is to provide tailored solutions that promote the well-being of our customers, while

samtidig med at vi prioriterer ansvarlig drift, miljøhensyn og samfundsengagement.

#### *Vores portefølje*

Vi har ejendomme beliggende i England, Frankrig og Polen. Porteføljen spænder over flere segmenter og er kendetegnet ved en bred sammensætning af lejere fra forskellige brancher. Ejendommene omfatter hoteller, kontorer, detailhandel, industri- og logistikfaciliteter, boliger samt investeringer i vedvarende energi.

#### *Arbejdet med ESG*

Hos Proark stræber vi efter en mere bæredygtig fremtid indenfor vores forretningsområder.

Bæredygtighed er en integreret del af Proarks forretningsstrategi. Vi arbejder systematisk med ESG-området og fokuserer på at skabe varig værdi for både investorer, brugere og samfundet omkring os.

Vi arbejder aktivt med at indsamle og strukturere ESG-data i overensstemmelse med branchemodellen Real ESG, så vores målinger er sammenlignelige med andre aktører i ejendomsbranchen. Som en del af dette arbejde integrerer vi løbende vores IT-plattform Solitwork, der skal understøtte rapportering af ESG-nøgletal og kortlægning af emissioner.

Vi har desuden udarbejdet følgende mål for regnskabsåret 2025:

1. Formalisering af diverse ESG-relevante politikker

Vi har i år udviklet en antikorrupsion og -bestikkelsespolitik, og ønsker i løbet af regnskabsår 2025 også at have udviklet en miljøpolitik, en arbejdsmiljøpolitik og et leverandøradfærdskodeks som sætter klare

prioritizing responsible operations, environmental stewardship, and community engagement.

#### *Our portfolio*

We own properties located in England, France, and Poland. The portfolio spans multiple segments and is characterized by a diverse tenant base from various industries. The properties include hotels, offices, retail, industrial and logistics facilities, residential units, as well as investments in renewable energy.

#### *Our Work with ESG*

At Proark, we are committed to a more sustainable future within our business areas.

Sustainability is an integral part of Proark's business strategy. We work systematically on ESG issues, focusing on creating lasting value for investors, users, and the communities around us.

We actively collect and structure ESG data in accordance with the industry-standard Real ESG model, ensuring that our metrics are comparable with other players in the real estate sector. As part of this effort, we are continuously integrating our IT platform, Solitwork, to support ESG key figure reporting and emissions mapping.

For the 2025 financial year, we have established the following goals:

1. Formalization of various ESG-related policies

This year, we developed an anti-corruption and bribery policy. During 2025, we aim to develop an environmental policy, a health and safety policy, and a supplier code of conduct that clearly define how we address

rammer for hvordan vi arbejder med disse aspekter i virksomheden.

2. Struktureret framework til fortsat arbejde med ESG til internt brug

Vi ønsker at udvikle et framework i form af en intern "ESG i organisationen"-struktur, som kan tillade os et mere håndgribeligt og visuelt overblik over vores arbejde med ESG.

3. Rapportering i tråd med Real ESG

Vi stræber efter at kunne rapportere i tråd med Real ESG's nøgletal i næste regnskabsperiodes rapportering. Dette ville være med et base-år og udviklingen de efterfølgende regnskabsår der på tidspunktet er tilgængeligt.

### *Væsentligste risici*

De væsentlige risici er fortsat regulatoriske ændringer, der kan påvirke vores driftsomkostninger, samt klimaforandringer, der kan have indflydelse på vores ejendomme og drift. Det proaktive arbejde for at mitigere disse er fortsat en prioritet for Proark, der kommer til udtryk med vores optimeringsprojekter og ved at følge de nyeste standarder inden for miljøstyring.

### *Miljø og klima*

#### Reduktion af CO<sub>2</sub>-aftryk

Vi arbejder målrettet på at reducere vores CO<sub>2</sub>-aftryk og skabe en mere energieffektiv ejendomsportefølje. Kortlægning af emissioner i Scope 1, 2 og 3 er igangsat som en del af implementeringen af Solitwork, der skal danne grundlag for konkrete reduktionsmål.

#### Energieffektivitet

Vi har fortsat en ambition om reducere af energiforbrug betydeligt på tværs af vores portefølje gennem samme tiltagstyper som fra sidste regnskabsperiode, nemlig:

these aspects within the company.

2. Structured framework for ongoing ESG work for internal use

We plan to develop an internal "ESG in the organization" framework that will provide a more tangible and visual overview of our ESG efforts.

3. Reporting in line with Real ESG

We strive to report according to Real ESG key figures in the next financial period's reporting. This will include a base year and development over subsequent financial years as data becomes available.

### *Principal risks*

The key risks continue to be regulatory changes, which may impact our operating costs, as well as climate change, which could affect our properties and operations. Proactive efforts to mitigate these risks remain a priority for Proark and are reflected in our optimization projects and adherence to the latest environmental management standards.

### *Environmental matters*

#### Reduction of CO<sub>2</sub> Footprint

We are committed to reducing our CO<sub>2</sub> footprint and creating a more energy-efficient property portfolio. Emission mapping across Scope 1, 2, and 3 has been initiated as part of the implementation of Solitwork, which will form the basis for setting concrete reduction targets.

#### Energy Efficiency

We continue to aim for a significant reduction in energy consumption across our portfolio through the same types of initiatives as in the previous financial period, namely:

- Implementering af energibesparende teknologier, der er skræddersyet til hver ejendom.
- Gennemførelse af yderligere renoverings- og isoleringsforanstaltninger for at forbedre den termiske ydeevne.
- Investering i vedvarende energikilder som sol og vind.
- Implementering af strenge overvågnings- og optimeringsstrategier for løbende forbedringer.

Disse tiltag reducerer både driftsomkostninger og miljøpåvirkning, og bedrer ejendommens langsigtede værdi og modstandsdygtighed.

#### Vedvarende energi

Der erkendes ligesom sidste år at den voksende betydning for integrering og prioritering af bæredygtighed i fast ejendom forpligter os til at integrere vedvarende energiløsninger i udviklingen. Ved at investere i sol- og batteriteknologier er målet at reducere vores CO<sub>2</sub>-aftryk og fremme miljøforvaltning, samt optimere ejendommenes energieffektivitet og modstandsdygtighed.

#### *Sociale og personaleforhold*

Vores medarbejdere er en fundamental del af organisationen, og vi lægger stor vægt på både deres trivsel og kontinuerlige udvikling. I vores engelske hoteller opereres der under Accor-brandet, som er kendt for sit stærke fokus på medarbejderpleje. Dette omfatter initiativer som træning og udviklingsprogrammer, sundhed og sikkerhed på arbejdspladsen samt incitamenter for at fastholde og tiltrække talentfulde medarbejdere.

Ledelsen anerkender, at medarbejderne er det vigtigste aktiv i virksomheden. Derfor er arbejdsmiljø og medarbejderforhold et konstant

- Implementation of energy-saving technologies tailored to each property.
- Execution of additional renovation and insulation measures to improve thermal performance.
- Investment in renewable energy sources such as solar and wind.
- Implementation of strict monitoring and optimization strategies to ensure continuous improvements.

These initiatives reduce both operating costs and environmental impact while enhancing the long-term value and resilience of the properties.

#### Renewable Energy

As in previous years, we recognize the growing importance of integrating and prioritizing sustainability in real estate, which obliges us to incorporate renewable energy solutions in our developments. By investing in solar and battery technologies, our goal is to reduce our CO<sub>2</sub> footprint, promote environmental stewardship, and optimize the energy efficiency and resilience of our properties.

#### *Social and employee matters*

Our employees are a fundamental part of the organization, and we place great emphasis on both their well-being and continuous development. Our UK hotels operate under the Accor brand, which is known for its strong focus on employee care. This includes initiatives such as training and development programs, workplace health and safety, as well as incentives to retain and attract talented staff.

The Management acknowledges that employees are the most valuable asset in the company. Therefore, workplace environment and employee

fokusområde for ledelsen. Proark Properties har således oprettet en arbejdsmiljøorganisation og et trivselsudvalg. Begge udvalg består af personer fra ledelsesgruppen og medarbejderrepræsentanter.

Der foretages fortsat løbende arbejdspladsvurderinger og dialog med medarbejderne, så vi med rettidig omhu kan vurdere og optimere arbejdsmiljøet og medarbejderforhold. Målet med disse udvalg er fortsat at arbejde med at identificere forbedringsområder og aktivt samarbejde på at forbedre disse områder.

#### Medarbejdernes trivsel

Der bliver fortsat arbejdet med klare etiske retningslinjer og adfærdsmæssige standarder for at styre både ledelsens og medarbejdernes adfærd. Disse retningslinjer tjener som grundlag for at sikre, at alle forretningsaktiviteter udføres i tråd med organisationens værdier, nemlig ansvar, integritet og retfærdighed.

Vi er endnu ikke rapporteringsklar på sociale nøgletal, men er begyndt indsamling af data på disse i forbindelse med implementeringen af Solitwork. Disse er dog også tal vi allerede på nuværende tidspunkt arbejder med på internt niveau.

#### *Respekt for menneskerettigheder*

Vi har endnu ikke en formel og officiel politik for menneskerettigheder, men vi arbejder aktivt på at udvikle og implementere politikker hvori aspekter som overholdelse af menneskerettigheder selvfølgelig vil indgå. Det er som tidligere nævnt en ambition for virksomheden at sådanne politikker er formaliseret og implementeret i løbet af regnskabsåret 2025.

relations are constant areas of focus for the Management. Proark has established a workplace safety organisation and a well-being committee. Both committees consist of individuals from the management team and employee representatives.

Ongoing workplace assessments and dialogue with employees allow us to assess and optimise the work environment and employee conditions in a timely manner. The goal of these committees remains to collaborate actively with Management to identify areas for improvement and work towards enhancing them.

#### The well-being of employees

We continue to work with clear ethical guidelines and behavioral standards to govern the conduct of both management and employees. These guidelines serve as the foundation to ensure that all business activities are conducted in accordance with the organization's core values of responsibility, integrity, and fairness.

While we are not yet fully prepared to report on social key performance indicators, we have begun collecting data on these as part of the Solitwork implementation. These are metrics we are already actively working with internally.

#### *Respect for human rights*

We do not yet have a formal and official human rights policy, but we are actively working to develop and implement policies that will, of course, include aspects related to compliance with human rights. As previously mentioned, it is the company's ambition to have such policies formalized and implemented during the 2025 financial year.

Der har i regnskabsåret 2024 ikke været hverken mistanke eller konstatering af krænkelse af menneskerettigheder.

#### *Anti-korruption og bestikkelse*

Der er siden sidste år blevet udviklet en politik for antikorruption og -bestikkelse. Denne skaber nogle officielle rammer for hvordan vi som virksomhed forventer at vores medarbejdere agerer og italesætter de konsekvenser eventuelle brud på dette ville have.

Politikken er endnu ikke implementeret i virksomheden, men dette forventes at ske i løbet af regnskabsåret 2025. Her vil medarbejderne blive oplært i indholdet af politikken.

Der har i regnskabsåret 2024 ikke været hverken mistanke om eller konstatering af hverken korruption eller bestikkelse.

#### *Rådgivningsassistance*

Vi har siden sidste år indgået et samarbejde med et rådgivningsfirma, der har hjulpet os med at få indsigt i adskillige nøgleområder, herunder dobbelt væsentlighedsanalyse. Derudover fortsætter vi arbejdet med udvikling og afvikling på et omfattende ESG-roadmap, med intention om at identificere eventuelle mangler i vores nuværende tilgang til ESG. Derudover er der også et ønske om at dette skal hjælpe os med at fortsat skitsere klare retningslinjer og initiativer for kontinuerlig performanceoptimering og opfyldelse af vores ESG-mål. Ved kontinuerligt samarbejde med vores rådgivere sikrer vi fortsat, at vores strategiske tilgang til ESG er både effektiv og målrettet med henblik på at levere værdi for vores virksomhed og interessenter.

During the 2024 financial year, there have been no suspected or confirmed violations of human rights.

#### *Anti-corruption and bribery matters*

Since last year, an anti-corruption and bribery policy has been developed. This policy establishes formal guidelines on how we expect our employees to behave and outlines the consequences of any violations.

The policy has not yet been implemented across the company, but this is expected to take place during the 2025 financial year. Employees will be trained on the policy's content as part of this process.

During the 2024 financial year, there have been no suspected or confirmed cases of corruption or bribery.

#### *Advisory assistance*

Since last year, we have entered into a collaboration with a consulting firm that has provided us with insights into several key areas, including a double materiality analysis. Furthermore, we continue to develop and implement a comprehensive ESG roadmap aimed at identifying any gaps in our current ESG approach. Additionally, this collaboration is intended to help us continuously outline clear guidelines and initiatives for ongoing performance optimization and achievement of our ESG goals. Through ongoing cooperation with our advisors, we ensure that our strategic approach to ESG remains both effective and targeted, with the goal of delivering value to our company and stakeholders.



For mere information om vores arbejde se:  
<https://proark.com/esg/>

**Dataetik**

Hos Proark Properties er vi forpligtet til at beskytte vores medarbejderes ret til privatliv. Vi overholder fuldt ud GDPR-lovgivningen vedrørende vores medarbejdere og andre personoplysninger, som vi måtte have. I dag har Proark Properties ikke en forretningspolitik om dataetik, da dette ikke betragtes som forretningskritisk. Men som med alle andre menneskerettigheder vurderer Proark Properties løbende vores potentielle indvirkning på retten til privatlivets fred, og hvis risikobilledet ændrer sig, vil vi tage de nødvendige skridt sammen med vores ledelse for at indføre passende politikker og procedurer for at sikre, at vi fortsat overholder det højeste niveau af dataetik og beskyttelse af folks ret til privatlivets fred.

For yderligere information om vores privatlivspolitik se vores hjemmeside.

For more information about our work, please visit: <https://proark.com/esg/>

**Data ethics**

At Proark Properties, we are committed to protecting our employees' right to privacy. We fully comply with GDPR regulations regarding our employees and other personal data. Currently, Proark Properties does not have a specific business policy on data ethics, as it is not considered critical to our operations. However, like all other human rights, Proark Properties continually assess our potential impact on privacy rights. If the risk landscape changes, we will work with our Management to introduce appropriate policies and procedures to maintain the highest level of data ethics and privacy protection.

For further information on our privacy policy, please refer to our website.

# Resultatopgørelse

## Income statement

| Note | Koncern<br>Group                                                                                         |                | Modervirksomhed<br>Parent |               |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------|
|      | 2024<br>t.DKK                                                                                            | 2023<br>t.DKK  | 2024<br>t.DKK             | 2023<br>t.DKK |
| 3    | <b>Nettoomsætning</b>                                                                                    | <b>342.960</b> | <b>365.356</b>            | <b>0</b>      |
|      | Revenue                                                                                                  |                |                           |               |
|      | Andre driftsindtægter                                                                                    | 12.640         | 22                        | 0             |
|      | Other operating income                                                                                   |                |                           |               |
|      | Vareforbrug                                                                                              | -96.145        | -96.484                   | 0             |
|      | Cost of sales                                                                                            |                |                           |               |
|      | Ejendomsomkostninger                                                                                     | -16.636        | -14.916                   | 0             |
|      | Property costs                                                                                           |                |                           |               |
|      | Andre eksterne omkostninger                                                                              | -96.022        | -96.328                   | -757          |
|      | Other external expenses                                                                                  |                |                           |               |
|      | <b>Bruttoresultat</b>                                                                                    | <b>146.797</b> | <b>157.650</b>            | <b>-757</b>   |
|      | Gross result                                                                                             |                |                           |               |
| 4    | Personaleomkostninger                                                                                    | -90.780        | -86.147                   | 0             |
|      | Staff costs                                                                                              |                |                           |               |
|      | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                                                                | <b>56.017</b>  | <b>71.503</b>             | <b>-757</b>   |
|      | Profit/loss before depreciation, amortisation, write-downs and impairment losses                         |                |                           |               |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver                                        | -26.297        | -25.764                   | 0             |
|      | Depreciation, amortisation and impairments losses of intangible assets and property, plant and equipment |                |                           |               |
|      | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>                                                                | <b>29.720</b>  | <b>45.739</b>             | <b>-757</b>   |
|      | Profit/loss before fair value adjustments                                                                |                |                           |               |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                                                             | 40.284         | -670                      | 0             |
|      | Fair value adjustment of investment properties                                                           |                |                           |               |
|      | Andre driftsomkostninger                                                                                 | -316           | -2.004                    | 0             |
|      | Other operating expenses                                                                                 |                |                           |               |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                                                                          | <b>69.688</b>  | <b>43.065</b>             | <b>-757</b>   |
|      | Operating profit/loss                                                                                    |                |                           |               |

# Resultatopgørelse

## Income statement

| Note                                                                                    | Koncern<br>Group |                | Modervirksomhed<br>Parent |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------------------|----------------|
|                                                                                         | 2024<br>t.DKK    | 2023<br>t.DKK  | 2024<br>t.DKK             | 2023<br>t.DKK  |
| 6                                                                                       |                  |                |                           |                |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder                                   | 0                | 0              | 142.549                   | -30.546        |
| Income from equity investments in group enterprises                                     |                  |                |                           |                |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 7                | 0              | 7                         | 0              |
| Income from other investments and receivables that are fixed assets                     |                  |                |                           |                |
| 7                                                                                       |                  |                |                           |                |
| Andre finansielle indtægter                                                             | 59.416           | 10.795         | 11.618                    | 1.575          |
| Financial income                                                                        |                  |                |                           |                |
| Nedskrivning af finansielle aktiver                                                     | -11              | 0              | -36.773                   | 0              |
| Impairment losses on financial assets                                                   |                  |                |                           |                |
| 8                                                                                       |                  |                |                           |                |
| Andre finansielle omkostninger                                                          | -101.101         | -90.652        | -18.269                   | -7.995         |
| Financial expenses                                                                      |                  |                |                           |                |
| <b>Resultat før skat</b>                                                                | <b>27.999</b>    | <b>-36.792</b> | <b>98.375</b>             | <b>-37.477</b> |
| <b>Profit/loss before tax</b>                                                           |                  |                |                           |                |
| Skat af årets resultat                                                                  | -999             | -2.403         | 0                         | -38            |
| Tax on profit or loss for the year                                                      |                  |                |                           |                |
| <b>Årets resultat</b>                                                                   | <b>27.000</b>    | <b>-39.195</b> | <b>98.375</b>             | <b>-37.515</b> |
| <b>Profit/loss for the year</b>                                                         |                  |                |                           |                |
| 9                                                                                       |                  |                |                           |                |
| Forslag til resultatdisponering                                                         |                  |                |                           |                |
| Proposed appropriation account                                                          |                  |                |                           |                |

# Balance

## Balance sheet

### AKTIVER

#### ASSETS

| Note |                                                                                               | Koncern<br>Group  |                   | Modervirksomhed<br>Parent |                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
|      |                                                                                               | 31.12.24<br>t.DKK | 31.12.23<br>t.DKK | 31.12.24<br>t.DKK         | 31.12.23<br>t.DKK |
|      | Erhvervede rettigheder<br>Acquired rights                                                     | 56                | 69                | 0                         | 0                 |
| 10   | <b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b><br><b>Total intangible assets</b>                     | <b>56</b>         | <b>69</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |
|      | Grunde og bygninger<br>Land and buildings                                                     | 999.809           | 1.009.978         | 0                         | 0                 |
|      | Investerings ejendomme<br>Investment properties                                               | 182.024           | 145.331           | 0                         | 0                 |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar<br>Other fixtures and fittings, tools and equipment   | 19.569            | 20.849            | 0                         | 0                 |
|      | Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver<br>Prepayments for property, plant and equipment | 5.040             | 0                 | 0                         | 0                 |
| 11   | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b><br><b>Total property, plant and equipment</b>           | <b>1.206.442</b>  | <b>1.176.158</b>  | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |
| 12   | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder<br>Equity investments in group enterprises           | 0                 | 0                 | 297.288                   | 288.948           |
| 13   | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder<br>Receivables from group enterprises            | 0                 | 0                 | 42.269                    | 13.805            |
| 12   | Andre værdipapirer og kapitalandele<br>Other investments                                      | 50                | 0                 | 50                        | 0                 |
| 13   | Deposita<br>Deposits                                                                          | 809               | 351               | 0                         | 0                 |
| 13   | Andre tilgodehavender<br>Other receivables                                                    | 5.360             | 9.252             | 509                       | 66                |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b><br><b>Total investments</b>                            | <b>6.219</b>      | <b>9.603</b>      | <b>340.116</b>            | <b>302.819</b>    |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b><br><b>Total non-current assets</b>                                 | <b>1.212.717</b>  | <b>1.185.830</b>  | <b>340.116</b>            | <b>302.819</b>    |
|      | Råvarer og hjælpematerialer<br>Raw materials and consumables                                  | 263               | 211               | 0                         | 0                 |
|      | Fremstillede varer og handelsvarer<br>Manufactured goods and goods for resale                 | 990               | 847               | 0                         | 0                 |
|      | <b>Varebeholdninger i alt</b><br><b>Total inventories</b>                                     | <b>1.253</b>      | <b>1.058</b>      | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |

**BEIERHOLM**  
KABER BALANCE

# Balance

## Balance sheet

### PASSIVER

#### EQUITY AND LIABILITIES

| Note                                                                          | Koncern<br>Group  |                   | Modervirksomhed<br>Parent |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                                               | 31.12.24<br>t.DKK | 31.12.23<br>t.DKK | 31.12.24<br>t.DKK         | 31.12.23<br>t.DKK |
| Selskabskapital<br>Share capital                                              | 125               | 125               | 125                       | 125               |
| Reserve for opskrivninger<br>Revaluation reserve                              | 170.968           | 192.971           | 0                         | 0                 |
| Reserve for valutakursreguleringer<br>Foreign currency translation reserve    | -7.721            | 268               | -1.669                    | 6.348             |
| Reserve for sikringstransaktioner<br>Cash flow hedging reserve                | -999              | -161              | -999                      | -161              |
| Overført resultat<br>Retained earnings                                        | -238.572          | -272.702          | -59.907                   | -142.092          |
| <b>Egenkapital tilhørende<br/>moderselskabets kapitalejere</b>                | <b>-76.199</b>    | <b>-79.499</b>    | <b>-62.450</b>            | <b>-135.780</b>   |
| <b>Equity attributable to owners of the parent</b>                            |                   |                   |                           |                   |
| 15 Minoritetsinteresser<br>Non-controlling interests                          | -13.198           | -11.533           | 0                         | 0                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                                      | <b>-89.397</b>    | <b>-91.032</b>    | <b>-62.450</b>            | <b>-135.780</b>   |
| <b>Total equity</b>                                                           |                   |                   |                           |                   |
| 16 Hensættelser til udskudt skat<br>Provisions for deferred tax               | 37.125            | 35.023            | 0                         | 0                 |
| 17 Andre hensatte forpligtelser<br>Other provisions                           | 245               | 272               | 39.144                    | 206.153           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                                           | <b>37.370</b>     | <b>35.295</b>     | <b>39.144</b>             | <b>206.153</b>    |
| <b>Total provisions</b>                                                       |                   |                   |                           |                   |
| 18 Gæld til realkreditinstitutter<br>Mortgage debt                            | 50.521            | 54.250            | 0                         | 0                 |
| 18 Gæld til øvrige kreditinstitutter<br>Payables to other credit institutions | 0                 | 121.421           | 0                         | 0                 |
| 18 Modtagne forudbetalinger fra kunder<br>Prepayments received from customers | 25.976            | 26.846            | 0                         | 0                 |
| 18 Gæld til tilknyttede virksomheder<br>Payables to group enterprises         | 243.366           | 0                 | 244.011                   | 6.258             |
| 18 Deposita<br>Deposits                                                       | 2.196             | 2.373             | 0                         | 0                 |
| 18 Anden gæld<br>Other payables                                               | 358.564           | 488.076           | 119.016                   | 230.634           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                  | <b>680.623</b>    | <b>692.966</b>    | <b>363.027</b>            | <b>236.892</b>    |
| <b>Total long-term payables</b>                                               |                   |                   |                           |                   |

## Balance Balance sheet

| Note | Koncern<br>Group                                   |                   | Modervirksomhed<br>Parent |                   |
|------|----------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
|      | 31.12.24<br>t.DKK                                  | 31.12.23<br>t.DKK | 31.12.24<br>t.DKK         | 31.12.23<br>t.DKK |
| 18   | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |                   |                           |                   |
|      | 329.156                                            | 317.454           | 0                         | 0                 |
|      | Short-term part of long-term payables              |                   |                           |                   |
|      | 231.180                                            | 230.639           | 0                         | 0                 |
|      | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  |                   |                           |                   |
|      | Payables to other credit institutions              |                   |                           |                   |
|      | 59.820                                             | 47.371            | 415                       | 267               |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           |                   |                           |                   |
|      | Trade payables                                     |                   |                           |                   |
|      | 0                                                  | 296               | 0                         | 0                 |
|      | Selskabsskat                                       |                   |                           |                   |
|      | Income taxes                                       |                   |                           |                   |
|      | 12.498                                             | 15.877            | 69                        | 282               |
|      | Anden gæld                                         |                   |                           |                   |
|      | Other payables                                     |                   |                           |                   |
|      | 2.570                                              | 2.298             | 0                         | 0                 |
|      | Periodeafgrænsningsposter                          |                   |                           |                   |
|      | Deferred income                                    |                   |                           |                   |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>635.224</b>    | <b>613.935</b>            | <b>484</b>        |
|      | <b>Total short-term payables</b>                   |                   |                           | <b>549</b>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>1.315.847</b>  | <b>1.306.901</b>          | <b>363.511</b>    |
|      | <b>Total payables</b>                              |                   |                           | <b>237.441</b>    |
|      | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>1.263.820</b>  | <b>1.251.164</b>          | <b>340.205</b>    |
|      | <b>Total equity and liabilities</b>                |                   |                           | <b>307.814</b>    |
| 19   | Oplysninger om dagsværdi                           |                   |                           |                   |
|      | Fair value information                             |                   |                           |                   |
| 20   | Afløede finansielle instrumenter                   |                   |                           |                   |
|      | Derivative financial instruments                   |                   |                           |                   |
| 21   | Eventualforpligtelser                              |                   |                           |                   |
|      | Contingent liabilities                             |                   |                           |                   |
| 22   | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                   |                           |                   |
|      | Charges and security                               |                   |                           |                   |
| 23   | Nærtstående parter                                 |                   |                           |                   |
|      | Related parties                                    |                   |                           |                   |

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000                                                                                  | Selskabs-<br>kapital<br>Share capital | Reserve for<br>opskrivninger<br>Revaluation<br>reserve | Reserve for<br>valutakurs-<br>reguleringer<br>Foreign currency<br>translation<br>reserve | Reserve for<br>sikringstrans-<br>aktioner<br>Cash flow<br>hedging reserve | Overført<br>resultat<br>Retained<br>earnings | Egenkapital til-<br>hørende<br>modervirksom-<br>hedens<br>kapitalejere<br>Equity<br>attributable to<br>owners of the<br>parent | Minoritets-<br>interesser<br>Non-controlling<br>interests | Egenkapital<br>i alt<br>Total equity |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Koncern:<br>Group:                                                                                                    |                                       |                                                        |                                                                                          |                                                                           |                                              |                                                                                                                                |                                                           |                                      |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23<br>Statement of changes in equity for 01.01.23 - 31.12.23                |                                       |                                                        |                                                                                          |                                                                           |                                              |                                                                                                                                |                                                           |                                      |
| Saldo pr. 01.01.23<br>Balance as at 01.01.23                                                                          | 125                                   | 182.869                                                | 7.318                                                                                    | 1.275                                                                     | -241.499                                     | -49.912                                                                                                                        | -9.186                                                    | -59.098                              |
| Valutakursregulering af udenlandske<br>virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises | 0                                     | 6.080                                                  | -7.050                                                                                   | 0                                                                         | 0                                            | -970                                                                                                                           | -182                                                      | -1.152                               |
| Opskrivninger i året<br>Revaluations during the year                                                                  | 0                                     | 9.925                                                  | 0                                                                                        | 0                                                                         | 0                                            | 9.925                                                                                                                          | 0                                                         | 9.925                                |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter<br>Fair value adjustment of hedging instruments                           | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | -1.773                                                                    | 0                                            | -1.773                                                                                                                         | 0                                                         | -1.773                               |
| Øvrige egenkapitalbevægelser<br>Other changes in equity                                                               | 0                                     | -1.208                                                 | 0                                                                                        | 0                                                                         | 1.125                                        | -83                                                                                                                            | 7                                                         | -76                                  |
| Skat af egenkapitalbevægelser<br>Tax on changes in equity                                                             | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | 337                                                                       | 0                                            | 337                                                                                                                            | 0                                                         | 337                                  |
| Overførsler til/fra andre reserver<br>Transfers to/from other reserves                                                | 0                                     | -4.695                                                 | 0                                                                                        | 0                                                                         | 4.695                                        | 0                                                                                                                              | 0                                                         | 0                                    |
| Forslag til resultatdisponering<br>Net profit/loss for the year                                                       | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | 0                                                                         | -37.023                                      | -37.023                                                                                                                        | -2.172                                                    | -39.195                              |
| Saldo pr. 31.12.23<br>Balance as at 31.12.23                                                                          | 125                                   | 192.971                                                | 268                                                                                      | -161                                                                      | -272.702                                     | -79.499                                                                                                                        | -11.533                                                   | -91.032                              |



## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000                                                                                  | Selskabs-<br>kapital<br>Share capital | Reserve for<br>opskrivninger<br>Revaluation<br>reserve | Reserve for<br>valutakurs-<br>reguleringer<br>Foreign currency<br>translation<br>reserve | Reserve for<br>sikringstrans-<br>aktioner<br>Cash flow<br>hedging reserve | Overført<br>resultat<br>Retained<br>earnings | Egenkapital til-<br>hørende<br>modervirksom-<br>hedens<br>kapitalejere<br>Equity<br>attributable to<br>owners of the<br>parent | Minoritets-<br>interesser<br>Non-controlling<br>interests | Egenkapital<br>i alt<br>Total equity |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24<br>Statement of changes in equity for 01.01.24 - 31.12.24                |                                       |                                                        |                                                                                          |                                                                           |                                              |                                                                                                                                |                                                           |                                      |
| Saldo pr. 01.01.24<br>Balance as at 01.01.24                                                                          | 125                                   | 192.971                                                | 268                                                                                      | -161                                                                      | -272.702                                     | -79.499                                                                                                                        | -11.533                                                   | -91.032                              |
| Valutakursregulering af udenlandske<br>virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises | 0                                     | 7.578                                                  | -8.017                                                                                   | 0                                                                         | 0                                            | -439                                                                                                                           | -496                                                      | -935                                 |
| Opskrivninger i året<br>Revaluations during the year                                                                  | 0                                     | -22.888                                                | 0                                                                                        | 0                                                                         | 0                                            | -22.888                                                                                                                        | 0                                                         | -22.888                              |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter<br>Fair value adjustment of hedging instruments                           | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | -838                                                                      | 0                                            | -838                                                                                                                           | 0                                                         | -838                                 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser<br>Other changes in equity                                                               | 0                                     | 1                                                      | -622                                                                                     | 0                                                                         | -571                                         | -1.192                                                                                                                         | 488                                                       | -704                                 |
| Overførsler til/fra andre reserver<br>Transfers to/from other reserves                                                | 0                                     | -6.694                                                 | 650                                                                                      | 0                                                                         | 6.044                                        | 0                                                                                                                              | 0                                                         | 0                                    |
| Forslag til resultatdisponering<br>Net profit/loss for the year                                                       | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | 0                                                                         | 28.657                                       | 28.657                                                                                                                         | -1.657                                                    | 27.000                               |
| Saldo pr. 31.12.24<br>Balance as at 31.12.24                                                                          | 125                                   | 170.968                                                | -7.721                                                                                   | -999                                                                      | -238.572                                     | -76.199                                                                                                                        | -13.198                                                   | -89.397                              |

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000                                                                                  | Selskabs-<br>kapital<br>Share capital | Reserve for<br>opskrivninger<br>Revaluation<br>reserve | Reserve for<br>valutakurs-<br>reguleringer<br>Foreign currency<br>translation<br>reserve | Reserve for<br>sikringstrans-<br>aktioner<br>Cash flow<br>hedging reserve | Overført<br>resultat<br>Retained<br>earnings | Egenkapital til-<br>hørende<br>modervirksom-<br>hedens<br>kapitalejere<br>Equity<br>attributable to<br>owners of the<br>parent | Minoritets-<br>interesser<br>Non-controlling<br>interests | Egenkapital<br>i alt<br>Total equity |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Modervirksomhed:<br>Parent:                                                                                           |                                       |                                                        |                                                                                          |                                                                           |                                              |                                                                                                                                |                                                           |                                      |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23<br>Statement of changes in equity for 01.01.23 - 31.12.23                |                                       |                                                        |                                                                                          |                                                                           |                                              |                                                                                                                                |                                                           |                                      |
| Saldo pr. 01.01.23<br>Balance as at 01.01.23                                                                          | 125                                   | 0                                                      | 7.322                                                                                    | 1.275                                                                     | -115.023                                     | -106.301                                                                                                                       | 0                                                         | -106.301                             |
| Valutakursregulering af udenlandske<br>virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises | 0                                     | 0                                                      | -974                                                                                     | 0                                                                         | 0                                            | -974                                                                                                                           | 0                                                         | -974                                 |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter<br>Fair value adjustment of hedging instruments                           | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | -1.773                                                                    | 0                                            | -1.773                                                                                                                         | 0                                                         | -1.773                               |
| Øvrige egenkapitalbevægelser<br>Other changes in equity                                                               | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | 0                                                                         | 10.446                                       | 10.446                                                                                                                         | 0                                                         | 10.446                               |
| Skat af egenkapitalbevægelser<br>Tax on changes in equity                                                             | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | 337                                                                       | 0                                            | 337                                                                                                                            | 0                                                         | 337                                  |
| Forslag til resultatdisponering<br>Net profit/loss for the year                                                       | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | 0                                                                         | -37.515                                      | -37.515                                                                                                                        | 0                                                         | -37.515                              |
| Saldo pr. 31.12.23<br>Balance as at 31.12.23                                                                          | 125                                   | 0                                                      | 6.348                                                                                    | -161                                                                      | -142.092                                     | -135.780                                                                                                                       | 0                                                         | -135.780                             |

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000                                                                                  | Selskabs-<br>kapital<br>Share capital | Reserve for<br>opskrivninger<br>Revaluation<br>reserve | Reserve for<br>valutakurs-<br>reguleringer<br>Foreign currency<br>translation<br>reserve | Reserve for<br>sikringstrans-<br>aktioner<br>Cash flow<br>hedging reserve | Overført<br>resultat<br>Retained<br>earnings | Egenkapital til-<br>hørende<br>modervirksom-<br>hedens<br>kapitalejere<br>Equity<br>attributable to<br>owners of the<br>parent | Minoritets-<br>interesser<br>Non-controlling<br>interests | Egenkapital<br>i alt<br>Total equity |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24<br>Statement of changes in equity for 01.01.24 - 31.12.24                |                                       |                                                        |                                                                                          |                                                                           |                                              |                                                                                                                                |                                                           |                                      |
| Saldo pr. 01.01.24<br>Balance as at 01.01.24                                                                          | 125                                   | 0                                                      | 6.348                                                                                    | -161                                                                      | -142.092                                     | -135.780                                                                                                                       | 0                                                         | -135.780                             |
| Valutakursregulering af udenlandske<br>virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises | 0                                     | 0                                                      | -8.017                                                                                   | 0                                                                         | 0                                            | -8.017                                                                                                                         | 0                                                         | -8.017                               |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter<br>Fair value adjustment of hedging instruments                           | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | -838                                                                      | 0                                            | -838                                                                                                                           | 0                                                         | -838                                 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser<br>Other changes in equity                                                               | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | 0                                                                         | -16.190                                      | -16.190                                                                                                                        | 0                                                         | -16.190                              |
| Forslag til resultatdisponering<br>Net profit/loss for the year                                                       | 0                                     | 0                                                      | 0                                                                                        | 0                                                                         | 98.375                                       | 98.375                                                                                                                         | 0                                                         | 98.375                               |
| Saldo pr. 31.12.24<br>Balance as at 31.12.24                                                                          | 125                                   | 0                                                      | -1.669                                                                                   | -999                                                                      | -59.907                                      | -62.450                                                                                                                        | 0                                                         | -62.450                              |

# Koncernens pengestrømsopgørelse

## Consolidated cash flow statement

| Note                                                                                                                        | Koncern<br>Group |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                                                                             | 2024<br>t.DKK    | 2023<br>t.DKK  |
| <b>Årets resultat</b><br><b>Profit/loss for the year</b>                                                                    | <b>27.000</b>    | <b>-39.195</b> |
| 24 Reguleringer<br>Adjustments                                                                                              | 26.817           | 106.228        |
| Forskydning i driftskapital<br>Change in working capital:                                                                   |                  |                |
| Varebeholdninger<br>Inventories                                                                                             | -195             | -164           |
| Tilgodehavender<br>Receivables                                                                                              | 1.066            | -3.764         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser<br>Trade payables                                                                  | 12.449           | -19.202        |
| Andre driftsafledte gældsforpligtelser<br>Other payables relating to operating activities                                   | -2.268           | -19.548        |
| Andre hensatte forpligtelser<br>Other provisions                                                                            | -27              | -1.722         |
| <b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b><br><b>Cash flows from operating activities before net financials</b> | <b>64.842</b>    | <b>22.633</b>  |
| Modtagne renteindtægter og lignende indtægter<br>Interest income and similar income received                                | 13.507           | 10.795         |
| Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger<br>Interest expenses and similar expenses paid                           | -101.102         | -90.652        |
| Betalt selskabsskat<br>Income tax paid                                                                                      | 318              | -2.697         |
| <b>Pengestrømme fra driften</b><br><b>Cash flows from operating activities</b>                                              | <b>-22.435</b>   | <b>-59.921</b> |
| Salg af immaterielle anlægsaktiver<br>Sale of intangible assets                                                             | 0                | 3              |
| Køb af materielle anlægsaktiver<br>Purchase of property, plant and equipment                                                | -14.496          | -19.298        |
| Køb af værdipapirer og kapitalandele<br>Purchase of securities and equity investments                                       | -50              | 0              |
| Salg af værdipapirer og kapitalandele<br>Sale of securities and equity investments                                          | 7                | 0              |
| Udlån<br>Loans                                                                                                              | 3.892            | -328           |
| <b>Pengestrømme fra investeringer</b><br><b>Cash flows from investing activities</b>                                        | <b>-10.647</b>   | <b>-19.623</b> |

# Koncernens pengestrømsopgørelse

## Consolidated cash flow statement

| Note                                                                                             | Koncern<br>Group |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                                                  | 2024<br>t.DKK    | 2023<br>t.DKK  |
| Afdrag på gæld til realkreditinstitutter<br>Repayment of mortgage debt                           | -3.611           | -231.081       |
| Forøgelse af gæld til kreditinstitutter<br>Arrangement of payables to credit institutions        | 541              | 230.639        |
| Nedbringelse gæld til kreditinstitutter<br>Repayment of payables to credit institutions          | -91.123          | -6.508         |
| Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder<br>Arrangement of payables to group enterprises   | 243.366          | 0              |
| Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt<br>Arrangement of other long-term payables | 0                | 35.686         |
| Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt<br>Repayment of other long-term payables      | -129.512         | 0              |
| <b>Pengestrømme fra finansiering</b><br>Cash flows from financing activities                     | <b>19.661</b>    | <b>28.736</b>  |
| <b>Årets samlede pengestrømme</b><br>Total cash flows for the year                               | <b>-13.421</b>   | <b>-50.808</b> |
| Likvide beholdninger ved årets begyndelse<br>Cash, beginning of year                             | 37.216           | 88.024         |
| <b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b><br>Cash, end of year                              | <b>23.795</b>    | <b>37.216</b>  |
| Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:<br>Cash, end of year, comprises:   |                  |                |
| Likvide beholdninger<br>Cash                                                                     | 23.795           | 37.216         |
| <b>I alt</b><br><b>Total</b>                                                                     | <b>23.795</b>    | <b>37.216</b>  |

## 1. Oplysninger om fortsat drift

### Information as regards going concern

Selskabets har tabt selskabskapitalen på t.DKK 125. Selskabets aktivitet er at være holdingselskab for en række datterselskaber. Selskabets relative få driftsrelaterede omkostninger, vil for det kommende regnskabsår blive dækket af fælles kontrollerede enheder/tilknyttede virksomheder.

The company has lost the company capital of t.DKK 125. The company's activity is to be a holding company for a number of subsidiaries. The company's relatively few operating-related costs will be covered for the coming financial year by jointly controlled entities/affiliated companies.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

### Uncertainty concerning recognition and measurement

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Langsigtede lån i koncernens ejendomme i England og Frankrig for m.DKK 556 skal refinansieres i 2025, hvorfor lånene er indregnet som kortfristede gældsforpligtelser. Refinansiering af lån på m.DKK 325 i England er gennemført i 2. kvartal 2025 med en løbetid på minimum 5 år. Forlængelse af lån på m.DKK 231 i Frankrig er ligeledes gennemført i 2. kvartal 2025 med en løbetid på minimum 12 måneder

In the financial statements for 2024, 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:

Long-term loans secured on the Group's properties in England and France totaling DKK 556M are due for refinancing in 2025 and have therefore been classified as current liabilities. Refinancing of loans amounting to DKK 325M in England was completed in the second quarter of 2025 with a minimum term of five years. The extension of loans totaling DKK 231M in France was also completed in the second quarter of 2025, with a minimum term of 12 months.

|  | Koncern<br>Group |               | Modervirksomhed<br>Parent |               |
|--|------------------|---------------|---------------------------|---------------|
|  | 2024<br>t.DKK    | 2023<br>t.DKK | 2024<br>t.DKK             | 2023<br>t.DKK |

### 3. Nettoomsætning

#### Revenue

Der gives nedenfor oplysninger om nettoomsætningens fordeling på aktiviteter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis og følger selskabets interne økonomistyring.

Information about the distribution of revenue by activities and geographical markets is provided below. The segment information is prepared in accordance with the company's accounting policies and follows the company's internal financial management.

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Revenue comprises the following activities:

|                                  |         |         |   |   |
|----------------------------------|---------|---------|---|---|
| Hotel Omsætning<br>Hotel Revenue | 319.603 | 341.592 | 0 | 0 |
| Erhvervsleje<br>Business Rent    | 23.357  | 23.764  | 0 | 0 |
| I alt<br>Total                   | 342.960 | 365.356 | 0 | 0 |

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Revenue comprises the following geographical markets:

|                    |         |         |   |   |
|--------------------|---------|---------|---|---|
| England<br>UK      | 200.127 | 213.721 | 0 | 0 |
| Frankrig<br>France | 119.476 | 127.871 | 0 | 0 |
| Polen<br>Poland    | 23.357  | 23.764  | 0 | 0 |
| I alt<br>Total     | 342.960 | 365.356 | 0 | 0 |

|                                                                                         | Koncern<br>Group |               | Modervirksomhed<br>Parent |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------------------|---------------|
|                                                                                         | 2024<br>t.DKK    | 2023<br>t.DKK | 2024<br>t.DKK             | 2023<br>t.DKK |
| <b>4. Personaleomkostninger</b>                                                         |                  |               |                           |               |
| <b>Staff costs</b>                                                                      |                  |               |                           |               |
| Lønninger<br>Wages and salaries                                                         | 73.346           | 68.689        | 0                         | 0             |
| Pensioner<br>Pensions                                                                   | 1.332            | 1.243         | 0                         | 0             |
| Andre omkostninger til social sikring<br>Other social security costs                    | 12.718           | 12.320        | 0                         | 0             |
| Andre personaleomkostninger<br>Other staff costs                                        | 3.384            | 3.895         | 0                         | 0             |
| I alt<br>Total                                                                          | 90.780           | 86.147        | 0                         | 0             |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året<br>Average number of employees during the year | 264              | 280           | 0                         | 0             |

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3, nr. 2 er der ikke oplyst om vederlag til ledelsen for 2024 og 2023, da oplysninger ellers vil føre til, at der vises beløb for et enkelt ledelsesmedlem.

With reference to section 98b(3) no. 2 of the Danish Financial Statements Act, remuneration for the management is not disclosed for 2024 and 2023, as information would otherwise lead to amounts being shown for a single member of management.



|  | Koncern<br>Group |               | Modervirksomhed<br>Parent |               |
|--|------------------|---------------|---------------------------|---------------|
|  | 2024<br>t.DKK    | 2023<br>t.DKK | 2024<br>t.DKK             | 2023<br>t.DKK |

**5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**  
**Fees to auditors appointed by the general meeting**

|                                                                                     |       |       |     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-----|-----|
| Lovpligtig revision af årsregnskabet<br>Statutory audit of the financial statements | 1.481 | 1.371 | 200 | 170 |
| Skatterådgivning<br>Tax advice                                                      | 0     | 1.075 | 0   | 0   |
| Andre ydelser<br>Other services                                                     | 0     | 2.032 | 0   | 0   |
| I alt<br>Total                                                                      | 1.481 | 4.478 | 200 | 170 |

**6. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**  
**Income from equity investments in group enterprises**

|                                                                                             |   |   |         |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---------|---------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder<br>Share of profit or loss of group enterprises | 0 | 0 | 142.549 | -30.546 |
| I alt<br>Total                                                                              | 0 | 0 | 142.549 | -30.546 |

|                                             | Koncern<br>Group |               | Modervirksomhed<br>Parent |               |
|---------------------------------------------|------------------|---------------|---------------------------|---------------|
|                                             | 2024<br>t.DKK    | 2023<br>t.DKK | 2024<br>t.DKK             | 2023<br>t.DKK |
| <b>7. Andre finansielle indtægter</b>       |                  |               |                           |               |
| <b>Financial income</b>                     |                  |               |                           |               |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 7                | 0             | 8.581                     | 0             |
| Interest, group enterprises                 |                  |               |                           |               |
| Renteindtægter i øvrigt                     | 2.341            | 5             | 7                         | 3             |
| Other interest income                       |                  |               |                           |               |
| Valutakursreguleringer                      | 10.869           | 10.418        | 2.981                     | 1.572         |
| Foreign currency translation adjustments    |                  |               |                           |               |
| Øvrige finansielle indtægter                | 46.199           | 372           | 49                        | 0             |
| Other financial income                      |                  |               |                           |               |
| I alt                                       | 59.416           | 10.795        | 11.618                    | 1.575         |
| Total                                       |                  |               |                           |               |

**8. Andre finansielle omkostninger**  
**Financial expenses**

|                                                |         |        |        |        |
|------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 12.383  | 0      | 687    | -3.812 |
| Interest, group enterprises                    |         |        |        |        |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 81.568  | 80.410 | 17.293 | 11.803 |
| Other interest expenses                        |         |        |        |        |
| Valutakursreguleringer                         | 6.645   | 5.310  | 287    | 3      |
| Foreign currency translation adjustments       |         |        |        |        |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 505     | 4.932  | 2      | 1      |
| Other financial expenses                       |         |        |        |        |
| I alt                                          | 101.101 | 90.652 | 18.269 | 7.995  |
| Total                                          |         |        |        |        |

|                                                                                    | Koncern<br>Group |               | Modervirksomhed<br>Parent |               |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------------------|---------------|
|                                                                                    | 2024<br>t.DKK    | 2023<br>t.DKK | 2024<br>t.DKK             | 2023<br>t.DKK |
| <b>9. Forslag til resultatdisponering</b><br><b>Proposed appropriation account</b> |                  |               |                           |               |
| Minoritetsinteresser<br>Non-controlling interests                                  | -1.657           | -2.172        | 0                         | 0             |
| Overført resultat<br>Retained earnings                                             | 28.657           | -37.023       | 98.375                    | -37.515       |
| I alt<br>Total                                                                     | 27.000           | -39.195       | 98.375                    | -37.515       |

## 10. Immaterielle anlægsaktiver

### Intangible assets

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000                                                                               | Erhvervede<br>rettigheder<br>Acquired rights |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Koncern:<br>Group:                                                                                                 |                                              |
| Kostpris pr. 01.01.24<br>Cost as at 01.01.24                                                                       | 1.022                                        |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises | 1                                            |
| Kostpris pr. 31.12.24<br>Cost as at 31.12.24                                                                       | 1.023                                        |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24<br>Amortisation and impairment losses as at 01.01.24                            | -954                                         |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises | -1                                           |
| Afskrivninger i året<br>Amortisation during the year                                                               | -12                                          |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24<br>Amortisation and impairment losses as at 31.12.24                            | -967                                         |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24<br>Carrying amount as at 31.12.24                                               | 56                                           |

**11. Materielle anlægsaktiver**  
**Property, plant and equipment**

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000                                                                               | Grunde og bygninger<br>Land and buildings | Investerings-<br>ejendomme<br>Investment properties | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar<br>Other fixtures and fittings, tools and equipment | Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver<br>Prepayments for property, plant and equipment |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koncern:<br>Group:                                                                                                 |                                           |                                                     |                                                                                             |                                                                                               |
| Kostpris pr. 01.01.24<br>Cost as at 01.01.24                                                                       | 851.783                                   | 126.254                                             | 94.097                                                                                      | 0                                                                                             |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises | 25.459                                    | -3.120                                              | 1.976                                                                                       | 0                                                                                             |
| Tilgang i året<br>Additions during the year                                                                        | 4.303                                     | 0                                                   | 5.153                                                                                       | 5.040                                                                                         |
| Kostpris pr. 31.12.24<br>Cost as at 31.12.24                                                                       | 881.545                                   | 123.134                                             | 101.226                                                                                     | 5.040                                                                                         |
| Opskrivninger pr. 01.01.24<br>Revaluations as at 01.01.24                                                          | 252.306                                   | 0                                                   | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises | 4.598                                     | 0                                                   | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
| Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år<br>Reversal of revaluations in respect of previous years           | -35.286                                   | 0                                                   | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
| Opskrivninger i året<br>Revaluations during the year                                                               | 23.516                                    | 0                                                   | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
| Overførsler i årets løb til/fra andre poster<br>Transfers during the year to/from other items                      | -4.303                                    | 0                                                   | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
| Opskrivninger pr. 31.12.24<br>Revaluations as at 31.12.24                                                          | 240.831                                   | 0                                                   | 0                                                                                           | 0                                                                                             |

**11. Materielle anlægsaktiver** - fortsat -  
**Property, plant and equipment** - continued -

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000                                                                                                                                                                                     | Grunde og bygninger<br>Land and buildings | Investerings-<br>ejendomme<br>Investment<br>properties | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar<br>Other fixtures and fittings, tools and equipment | Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver<br>Prepayments for property, plant and equipment |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24<br>Depreciation and impairment losses as at 01.01.24                                                                                                                                  | -94.112                                   | 0                                                      | -73.247                                                                                     | 0                                                                                             |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises                                                                                                       | -2.125                                    | 0                                                      | -1.481                                                                                      | 0                                                                                             |
| Nedskrivninger i året<br>Impairment losses during the year                                                                                                                                                               | -6.997                                    | 0                                                      | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
| Afskrivninger i året<br>Depreciation during the year                                                                                                                                                                     | -19.333                                   | 0                                                      | -6.952                                                                                      | 0                                                                                             |
| Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år<br>Reversal of impairment losses in respect of previous years                                                                                                           | 0                                         | 0                                                      | 23                                                                                          | 0                                                                                             |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24<br>Depreciation and impairment losses as at 31.12.24                                                                                                                                  | -122.567                                  | 0                                                      | -81.657                                                                                     | 0                                                                                             |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24<br>Fair value adjustments as at 01.01.24                                                                                                                                              | 0                                         | 19.077                                                 | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises                                                                                                       | 0                                         | -471                                                   | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
| Dagsværdireguleringer i året<br>Fair value adjustments during the year                                                                                                                                                   | 0                                         | 40.284                                                 | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24<br>Fair value adjustments as at 31.12.24                                                                                                                                              | 0                                         | 58.890                                                 | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24<br>Carrying amount as at 31.12.24                                                                                                                                                     | 999.809                                   | 182.024                                                | 19.569                                                                                      | 5.040                                                                                         |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24<br>Carrying amount in the balance sheet if revaluation to fair value had not been carried out as at 31.12.24 | 689.976                                   | 0                                                      | 0                                                                                           | 0                                                                                             |

**12. Værdipapirer og kapitalandele**  
**Investments**

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000                                 | Kapitalandele i<br>tilknyttede virksomheder<br>Equity investments<br>in group enterprises | Andre værdipapi-<br>rer og kapitalan-<br>dele<br>Other investments |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Koncern:<br>Group:                                                   |                                                                                           |                                                                    |
| Tilgang i året<br>Additions during the year                          | 0                                                                                         | 50                                                                 |
| Kostpris pr. 31.12.24<br>Cost as at 31.12.24                         | 0                                                                                         | 50                                                                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24<br>Carrying amount as at 31.12.24 | 0                                                                                         | 50                                                                 |
| Modervirksomhed:<br>Parent:                                          |                                                                                           |                                                                    |
| Kostpris pr. 01.01.24<br>Cost as at 01.01.24                         | 138.717                                                                                   | 0                                                                  |
| Tilgang i året<br>Additions during the year                          | 40                                                                                        | 50                                                                 |
| Afgang i året<br>Disposals during the year                           | -7.649                                                                                    | 0                                                                  |
| Kostpris pr. 31.12.24<br>Cost as at 31.12.24                         | 131.108                                                                                   | 50                                                                 |

**12. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -  
**Investments** - continued -

| Beløb i<br>Figures in DKK '000                                                                                                      | Kapitalandele i<br>tilknyttede virksomheder<br>Equity investments<br>in group enterprises | Andre værdipapirer og kapitalandele<br>Other investments |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24<br>Depreciation and impairment losses as at 01.01.24                                             | -241.604                                                                                  | 0                                                        |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises                  | -12.654                                                                                   | 0                                                        |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver<br>Reversal of depreciation of and impairment losses on disposed assets | 12.985                                                                                    | 0                                                        |
| Årets resultat fra kapitalandele<br>Net profit/loss from equity investments                                                         | 141.417                                                                                   | 0                                                        |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter<br>Fair value adjustment of hedging instruments                                         | -838                                                                                      | 0                                                        |
| Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele<br>Other equity adjustments relating to equity investments                         | -17.205                                                                                   | 0                                                        |
| Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender<br>Negative equity value impaired in receivables                                | 244.935                                                                                   | 0                                                        |
| Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser<br>Negative equity value transferred to provisions                          | 39.144                                                                                    | 0                                                        |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24<br>Depreciation and impairment losses as at 31.12.24                                             | 166.180                                                                                   | 0                                                        |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24<br>Carrying amount as at 31.12.24                                                                | 297.288                                                                                   | 50                                                       |

|                                                  |                                    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|
| Navn og hjemsted:<br>Name and registered office: | Ejerandel<br>Ownership<br>interest |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|

Dattervirksomheder:  
Subsidiaries:

|                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------|------|
| Magny Le Hongre, Denmark ApS, København                           | 100% |
| Zielona ApS, København                                            | 100% |
| ApS Kuusamo Keminmää, Finland, København                          | 100% |
| ApS Kuopio Furniture, Finland, København                          | 100% |
| Proark UK Hotels Holding ApS, København                           | 95%  |
| Proark Cardiff Invest ApS, København                              | 100% |
| Komplementarselskabet LLP Proark UK Hotels ApS, København         | 100% |
| ApS Komplementarselskabet Proark Birmingham West Hotel, København | 100% |
| ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, London, København       | 100% |
| ApS Komplementarselskabet Mariestad Nyköping, Sverige, København  | 100% |

|                                                                  |      |
|------------------------------------------------------------------|------|
| K/S Proark Nottingham Sherwood Hotel, København                  | 100% |
| K/S Proark Birmingham West Hotel, København                      | 100% |
| K/S Proark Telford Centre Hotel, København                       | 100% |
| K/S Proark Bedford Centre Hotel, København                       | 100% |
| K/S Proark Harlow Hotel, København                               | 100% |
| ApS Komplementarselskabet Proark Bedford Centre Hotel, København | 100% |
| ApS Komplementarselskabet Proark Harlow Hotel, København         | 100% |
| ApS Komplementarselskabet Proark Telford Centre Hotel, København | 100% |
| Magny Le Hongre France SAS, Paris                                | 100% |
| Orionis II SAS, Paris                                            | 100% |
| Orionis SAS, Paris                                               | 100% |
| Galeria Zielona Sp. Zo.o., Polen                                 | 100% |
| Proark UK Hotel Ltd, Telford                                     | 95%  |
| Proark UK Hotels Debt Ltd, Telford                               | 95%  |
| Oionis Denmark ApS, København                                    | 100% |
| K/S Proark Cardiff North Hotel, København                        | 100% |



**13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**  
**Other non-current financial assets**

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000                                 | Tilgodehavender<br>hos tilknyttede<br>virksomheder<br>Receivables from<br>group enterprises | Deposita<br>Deposits | Andre tilgodeha-<br>vender<br>Other receivables |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| Koncern:<br>Group:                                                   |                                                                                             |                      |                                                 |
| Kostpris pr. 01.01.24<br>Cost as at 01.01.24                         | 0                                                                                           | 351                  | 9.252                                           |
| Tilgang i året<br>Additions during the year                          | 0                                                                                           | 458                  | 0                                               |
| Afgang i året<br>Disposals during the year                           | 0                                                                                           | 0                    | -3.892                                          |
| Kostpris pr. 31.12.24<br>Cost as at 31.12.24                         | 0                                                                                           | 809                  | 5.360                                           |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24<br>Carrying amount as at 31.12.24 | 0                                                                                           | 809                  | 5.360                                           |
| Modervirksomhed:<br>Parent:                                          |                                                                                             |                      |                                                 |
| Kostpris pr. 01.01.24<br>Cost as at 01.01.24                         | 201.824                                                                                     | 0                    | 66                                              |
| Tilgang i året<br>Additions during the year                          | 85.380                                                                                      | 0                    | 443                                             |
| Kostpris pr. 31.12.24<br>Cost as at 31.12.24                         | 287.204                                                                                     | 0                    | 509                                             |
| Nedskrivninger pr. 01.01.24<br>Impairment losses as at 01.01.24      | -188.019                                                                                    | 0                    | 0                                               |
| Nedskrivninger i året<br>Impairment losses during the year           | -56.916                                                                                     | 0                    | 0                                               |
| Nedskrivninger pr. 31.12.24<br>Impairment losses as at 31.12.24      | -244.935                                                                                    | 0                    | 0                                               |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24<br>Carrying amount as at 31.12.24 | 42.269                                                                                      | 0                    | 509                                             |

|  | Koncern<br>Group  |                   | Modervirksomhed<br>Parent |                   |
|--|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
|  | 31.12.24<br>t.DKK | 31.12.23<br>t.DKK | 31.12.24<br>t.DKK         | 31.12.23<br>t.DKK |

#### 14. Periodeafgrænsningsposter Prepayments

|                                                      |       |       |   |   |
|------------------------------------------------------|-------|-------|---|---|
| Andre periodeafgrænsningsposter<br>Other prepayments | 7.729 | 5.921 | 0 | 0 |
| I alt<br>Total                                       | 7.729 | 5.921 | 0 | 0 |

#### 15. Minoritetsinteresser Non-controlling interests

|                                                                                                                          |         |         |   |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---|---|
| Minoritetsinteresser primo<br>Non-controlling interests, beginning of year                                               | -11.533 | -9.186  | 0 | 0 |
| Valutakursregulering af udenlandske<br>virksomheder<br>Foreign currency translation adjustment of foreign<br>enterprises | -496    | -182    | 0 | 0 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser<br>Other changes in equity                                                                  | 488     | 7       | 0 | 0 |
| Minoritetsinteressernes andel af årets<br>resultat<br>Net profit/loss for the year (distribution of net profit)          | -1.657  | -2.172  | 0 | 0 |
| I alt<br>Total                                                                                                           | -13.198 | -11.533 | 0 | 0 |

|                                                     | Koncern<br>Group  |                   | Modervirksomhed<br>Parent |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                     | 31.12.24<br>t.DKK | 31.12.23<br>t.DKK | 31.12.24<br>t.DKK         | 31.12.23<br>t.DKK |
| <b>16. Udskudt skat</b>                             |                   |                   |                           |                   |
| <b>Deferred tax</b>                                 |                   |                   |                           |                   |
| Udskudt skat pr. 01.01.24                           | 31.756            | 30.398            | 0                         | 0                 |
| Deferred tax as at 01.01.24                         |                   |                   |                           |                   |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen         | -210              | 14                | 0                         | 0                 |
| Deferred tax recognised in the income statement     |                   |                   |                           |                   |
| Udskudt skat indregnet på egenkapitalen             | 2.075             | 1.344             | 0                         | 0                 |
| Deferred tax recognised in equity                   |                   |                   |                           |                   |
| Udskudt skat pr. 31.12.24                           | 33.621            | 31.756            | 0                         | 0                 |
| Deferred tax as at 31.12.24                         |                   |                   |                           |                   |
| Udskudt skat indregnes således i balancen:          |                   |                   |                           |                   |
| Deferred tax is recognized in the balance sheet as: |                   |                   |                           |                   |
| Udskudt skatteaktiv                                 | -3.504            | -3.267            | 0                         | 0                 |
| Deferred tax asset                                  |                   |                   |                           |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                       | 37.125            | 35.023            | 0                         | 0                 |
| Provisions for deferred tax                         |                   |                   |                           |                   |
| I alt                                               | 33.621            | 31.756            | 0                         | 0                 |
| Total                                               |                   |                   |                           |                   |

Selskabet har pr. 31.12.24 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 3.504 som primært kan henføres til fremførte skattemæssige underskud. Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive driftsresultater for de kommende år.

As at 31.12.24, the company has recognised a deferred tax asset of DKK 3,504k, which can primarily be attributed to tax losses carried forward. The deferred tax asset is recognised on the basis of expectations of positive operating results for the coming years.

**17. Andre hensatte forpligtelser**  
**Other provisions**

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000                                                        | Hensættelse ved-<br>rørende datter-<br>virksomheder<br>Provisions for<br>subsidiaries | Andre hensatte<br>forpligtelser<br>Other provisions |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Koncern:<br>Group:                                                                          |                                                                                       |                                                     |
| Forpligtelser pr. 01.01.24<br>Provisions as at 01.01.24                                     | 0                                                                                     | 272                                                 |
| Tilbageført hensættelse fra tidligere år<br>Reversed provision in respect of previous years | 0                                                                                     | -27                                                 |
| Forpligtelser pr. 31.12.24<br>Provisions as at 31.12.24                                     | 0                                                                                     | 245                                                 |
| Modervirksomhed:<br>Parent:                                                                 |                                                                                       |                                                     |
| Forpligtelser pr. 01.01.24<br>Provisions as at 01.01.24                                     | 206.153                                                                               | 0                                                   |
| Tilbageført hensættelse fra tidligere år<br>Reversed provision in respect of previous years | -167.008                                                                              | 0                                                   |
| Forpligtelser pr. 31.12.24<br>Provisions as at 31.12.24                                     | 39.145                                                                                | 0                                                   |

| Koncern<br>Group  |                   | Modervirksomhed<br>Parent |                   |
|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
| 31.12.24<br>t.DKK | 31.12.23<br>t.DKK | 31.12.24<br>t.DKK         | 31.12.23<br>t.DKK |

**17. Andre hensatte  
forpligtelser** - fortsat -  
**Other provisions** - continued -

Andre hensatte forpligtelser forventes at  
fordele sig således:  
Other provisions are expected to be distributed as  
follows:

|                                                       |     |     |        |         |
|-------------------------------------------------------|-----|-----|--------|---------|
| Langfristede forpligtelser<br>Non-current liabilities | 0   | 0   | 39.145 | 206.153 |
| Kortfristede forpligtelser<br>Current liabilities     | 245 | 272 | 0      | 0       |
| I alt<br>Total                                        | 245 | 272 | 39.145 | 206.153 |

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

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000 | Afdrag<br>første år<br>Repayment first<br>year | Restgæld<br>efter 5 år<br>Outstanding debt<br>after 5 years | Gæld i alt<br>31.12.24<br>Total payables at<br>31.12.24 | Gæld i alt<br>31.12.23<br>Total payables at<br>31.12.23 |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|--------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|

Koncern:  
Group:

|                                                                            |         |     |           |           |
|----------------------------------------------------------------------------|---------|-----|-----------|-----------|
| Gæld til realkreditinstitutter<br>Mortgage debt                            | 3.764   | 0   | 54.285    | 57.896    |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter<br>Payables to other credit institutions | 325.392 | 0   | 325.392   | 435.229   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder<br>Prepayments received from customers | 0       | 0   | 25.976    | 26.846    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder<br>Payables to group enterprises         | 0       | 0   | 243.366   | 0         |
| Deposita<br>Deposits                                                       | 0       | 424 | 2.196     | 2.373     |
| Anden gæld<br>Other payables                                               | 0       | 0   | 358.564   | 488.076   |
| I alt<br>Total                                                             | 329.156 | 424 | 1.009.779 | 1.010.420 |

Modervirksomhed:  
Parent:

|                                                                    |   |   |         |         |
|--------------------------------------------------------------------|---|---|---------|---------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder<br>Payables to group enterprises | 0 | 0 | 244.011 | 6.258   |
| Anden gæld<br>Other payables                                       | 0 | 0 | 119.016 | 230.634 |
| I alt<br>Total                                                     | 0 | 0 | 363.027 | 236.892 |

## 19. Oplysninger om dagsværdi

### Fair value information

| Beløb i t.DKK<br>Figures in DKK '000                                                                                                                               | Investerings-<br>ejendomme<br>Investment pro-<br>perties | Afledte finan-<br>sielle instru-<br>menter<br>Derivative<br>financial<br>instruments | Grunde og<br>bygninger<br>Land and<br>buildings | I alt<br>Total |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|
| Koncern:<br>Group:                                                                                                                                                 |                                                          |                                                                                      |                                                 |                |
| Dagsværdi pr. 31.12.24<br>Fair value as at 31.12.24                                                                                                                | 182.024                                                  | 6                                                                                    | 999.809                                         | 1.181.839      |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi<br>indregnet i resultatopgørelsen<br>Unrealised changes of fair value recognised in the<br>income statement for the year | 40.284                                                   | 0                                                                                    | 0                                               | 40.284         |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi<br>indregnet i egenkapitalen<br>Unrealised changes of fair value recognised in equity<br>for the year                    | -3.591                                                   | -838                                                                                 | -22.003                                         | -26.432        |

#### Investerings ejendomme

Koncernen anvender DCF-modellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2024 ligger på 7,50 %.

De på balancedagen indgået lejekontrakter indgår i den budgetterede lejeindtægter med den i lejekontrakten fastsatte leje. For ikke udlejede arealer er lejen fastsat ud fra fra vurderet markedsleje. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

#### Investment properties

The Group uses the DCF model to determine the fair value of the investment property.

The valuation of the fair value is based on the expected normalised operating results and a required rate of return, taking into account the property's location, age, maintenance condition, and occupancy rate. As of 31 December 2024, the required rate of return for the company's investment properties is 7,50 %.

Lease agreements entered into on the balance sheet date contribute to the budgeted rental income, based on the specified rent in the lease contract. For unleased areas, the rent is determined based on the estimated market rent. Operating expenses are estimated considering the costs expected for maintaining the investment property in its current state, including repair and maintenance expenses.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

The fair value calculation deducts lost rental income for unleased areas.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

No external appraiser was used in determining the fair value of the investment properties.

### *Grunde og bygninger*

### *Land and buildings*

Grunde og bygninger måles i dagsværdi baseret på DCF-modellen. I DCF-modellen indgår en række skøn og forudsætninger i forbindelse med budgettering af de fremtidige pengestrømme samt ved fastsættelse af diskonteringsrenten, hvorfor disse er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at de foretagne skøn og forudsætninger der indgår i opgørelsen af dagsværdien er korrekt oplyst.

Land and buildings are measured at fair value based on the DCF model. The DCF model includes a number of estimates and assumptions in connection with budgeting the future cash flows and when determining the discount rate, which is why these are subject to uncertainty. It is the management's opinion that the estimates and assumptions made in the calculation of the fair value are correctly stated.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand. Afkastkravet for koncernens grunde og bygninger investeringsejendomme pr. 31. december 2024 ligger i intervallet 8,75 - 15,00 %.

Determining the fair value is based on an expected normalized operating profit as well as a return requirement determined taking into account the property's location, age and state of maintenance. The return requirement for the group's land and buildings per 31 December 2024 falls within the range of 8,75 - 15,00 %.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien af grunde og bygninger.

No external appraiser was used in determining the fair value of the land and buildings.

## **20. Afledte finansielle instrumenter**

### **Derivative financial instruments**

Koncern:

Group:

Koncernen har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet lån. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 6.

The group has entered into an interest rate swap to secure the future interest payments on a variable interest rate loan. The interest rate swap is recognized at fair value, which on the balance sheet date amounts to t.DKK 6.

## 21. Eventualforpligtelser

### Contingent liabilities

#### *Kautionsforpligtelser*

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.24.

Modervirksomhed:

#### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor tilknyttede virksomhedes gæld til kreditinstitutter for t.DKK 309.077.

#### *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.

#### *Recourse guarantee commitments*

The group has no contingent liabilities as at 31.12.24.

Parent:

#### *Recourse guarantee commitments*

The company has provided guarantee against affiliated companies' debt to credit institutions for t.DKK 309,077k.

#### *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.

## 22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Charges and security

Koncern:

Koncernen har udstedt ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 489.923. Restgælden til realkreditinstitutter udgør t.DKK 325.392

Group:

Land and buildings and investment properties with a carrying amount of DKK 489,923k have been provided as security for mortgage debt of DKK 325.392k.



**22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -**  
**Charges and security - continued -**

Koncernen har udstedt ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 486.993. Restgælden udgør t.DKK 325.392.

The group has issued owner mortgage deeds that provide a mortgage on land and buildings and investment properties with an accounting value of t.DKK 486,993k. The remaining debt amounts to DKK 325,392.

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 129.439 har koncernen afgivet sikkerhed i koncernens underliggende tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 285.295.

As security for other debts amounting to DKK 129,439k, the group has provided security in the group's underlying affiliated companies. The accounting value amounts to DKK 285.295k.

Modervirksomhed:

Parent:

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 82.194 har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 230.245.

As security for other debts amounting to DKK 82,194k, the company has provided security in capital shares in affiliates. The accounting value amounts to DKK 230.245k.

Til sikkerhed for kreditinstitutter i tilknyttede virksomheder har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 230.245.

As security for credit institutions in affiliated companies, the company has provided security in capital shares in affiliated companies. The accounting value amounts to DKK 230,245k.

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 59.313 har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 211.588.

As security for other debts amounting to DKK 59,313k, the company has provided security for capital interests in associated companies. The accounting value amounts to DKK 211,588k.

**23. Nærtstående parter**  
**Related parties**

|                                                  |                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Bestemmende indflydelse<br>Controlling influence | Grundlag for indflydelse<br>Basis of influence |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|

|                                                         |                                                                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428, 2950 Vedbæk | Ultimativ kapitalejer med 55% af stemmerettighederne og anparterne. |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|

|                                       |                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| MKA Pensionsopsparring ApS, København | Direkte moderselskab med 55% af stemmerettighederne og anparterne. |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

|  | Koncern<br>Group |               |
|--|------------------|---------------|
|  | 2024<br>t.DKK    | 2023<br>t.DKK |

**24. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**  
**Adjustments for the cash flow statement**

|                                                                                                                                                                               |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver<br>Depreciation, amortisation and impairments losses of intangible assets and property, plant and equipment | 26.297  | 25.764  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme<br>Fair value adjustment of investment properties                                                                                | -40.284 | 670     |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver<br>Income from other investments and receivables that are fixed assets                | -7      | 0       |
| Finansielle indtægter<br>Financial income                                                                                                                                     | -59.416 | -10.795 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver<br>Impairment losses on financial assets                                                                                                  | 11      | 0       |
| Finansielle omkostninger<br>Financial expenses                                                                                                                                | 101.102 | 90.652  |
| Skat af årets resultat<br>Tax on profit or loss for the year                                                                                                                  | 999     | 2.403   |
| Øvrige reguleringer<br>Other adjustments                                                                                                                                      | -1.885  | -2.466  |
| I alt<br>Total                                                                                                                                                                | 26.817  | 106.228 |

## 25. Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for store koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for large groups and enterprises in reporting class C.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

#### 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.

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.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**KONCERNREGNSKAB**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol.

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

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

**Minoritetsinteresser**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The consolidated financial statements comprise the parent and its subsidiaries in which the parent directly or indirectly holds more than 50% of the voting rights or by way of agreements exercises control.

All financial statements used for consolidation are prepared in accordance with the accounting policies of the group.

The consolidated financial statements consolidate the financial statements of the parent and its subsidiaries by adding together items of a uniform nature, eliminating intercompany income and expenditure, equity investments, intercompany balances and dividends as well as gains and losses resulting from transactions between the consolidated enterprises to the extent that the underlying assets and liabilities are not realised.

**Non-controlling interests**

The financial items of the subsidiaries are recognised in full in the consolidated financial statements. The non-controlling interests' proportionate share of the subsidiaries' equity is classified as a part of consolidated equity. The subsidiaries' results are distributed proportionately to non-controlling interests and the parent's equity interest.

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

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

Purchase and sale of non-controlling interests in a subsidiary which do not result in changes in control of the subsidiary are treated in the consolidated financial statements as equity transactions, and the difference between the consideration and the carrying amount is allocated to the parent's equity interest.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**CURRENCY**

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

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, inventories and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

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

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode for så vidt angår kapitalandele, der måles efter indre værdis metode, og ellers under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

On recognition of independent foreign entities, the income statements are translated at the exchange rates applicable at the transaction date or approximate average exchange rates. The balance sheet items are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. Foreign currency translation adjustments arising from the translation of equity at the beginning of the year using the exchange rates applicable at the balance sheet date and from the translation of income statements from average exchange rates to the exchange rates applicable at the balance sheet date are recognised directly in equity under the reserve for net revaluation according to the equity method in respect of investments measured according to the equity method, and otherwise under the foreign currency translation reserve.

Translation adjustments of intercompany balances with independent foreign entities, measured using the equity method and where the balance is considered to be part of the overall investment, are recognised directly in equity under the foreign currency translation reserve. On the divestment of foreign entities, accumulated exchange differences are recognised in the income statement.

**DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS**

On initial recognition, derivative financial instruments are measured at cost. Subsequently, they are measured at fair value and recognised under other receivables and other payables, respectively.

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

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

Fair value adjustment of derivative financial instruments classified as and meeting the criteria for hedging future cash flows (cash flow hedging) are recognised in equity under the cash flow hedging reserve. In the event that the hedged transaction results in the recognition of an asset or a liability, the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument, which was previously recognised in equity, will be included in the cost of the asset or the liability. In the event that the hedged transaction results in the recognition of an income or an expense, the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument, which was previously recognised in equity, will be recognised together with the hedged income or expense.

If the hedged transaction is no longer expected to occur, the cash flow hedging treatment is discontinued, and the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument is transferred to other net financials in the income statement. If the hedged transaction is still expected to occur, but the criteria for cash flow hedging are no longer met, the hedging treatment is discontinued, and the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument remains in equity until the transaction occurs.

Fair value adjustments of derivative financial instruments that do not meet the criteria for hedge accounting treatment are recognised under other net financials in the income statement on an ongoing basis.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -****RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

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

**Andre driftsindtægter**

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

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**INCOME STATEMENT****Revenue**

Income from the sale of services is recognised in the income statement in line with completion of services, which means that revenue corresponds to the selling price of the work performed for the year stated on the basis of the stage of completion at the balance sheet date (percentage of completion method).

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

**Other operating income**

Other operating income comprises income of a secondary nature in relation to the enterprise's activities, including rental income, negative goodwill and gains on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

**Cost of sales**

Cost of sales comprises cost of sales for the year measured at cost plus any changes in inventories, including write-downs to the extent that these do not exceed normal write-downs.



**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -**
**Ejendomsomkostninger**

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

**Property costs**

Property costs comprise costs relating to property management, including repair and maintenance costs, real property taxes, insurance, overhead costs and other costs.

**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.

**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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Staff costs**

Staff costs comprise wages and salaries as well as other staff-related costs.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|                                            | Brugs-<br>tid,<br>år | Rest-<br>værdi<br>t.DKK |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Erhvervede rettigheder                     | 5 - 10               | 0                       |
| Bygninger                                  | 30 - 50              | 0                       |
| Andre anlæg, driftsmateriel<br>og inventar | 5                    | 0                       |

**Depreciation, amortisation and impairment losses**

The depreciation and amortisation of intangible assets and property, plant and equipment aim at systematic depreciation and amortisation over the expected useful lives of the assets. Assets are depreciated and amortised according to the straight-line method based on the following expected useful lives and residual values:

|                                                               | Useful<br>lives,<br>years | Resi-<br>dual<br>value<br>t.DKK |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Acquired rights                                               | 5 - 10                    | 0                               |
| Buildings                                                     | 30 - 50                   | 0                               |
| Other plant, fixtures and<br>fittings, tools and<br>equipment | 5                         | 0                               |

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

Grunde afskrives ikke.

Land is not depreciated.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Investment properties are not depreciated.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrasket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

The basis of depreciation and amortisation is the cost of the asset less the expected residual value at the end of the useful life. Moreover, the basis of depreciation and amortisation is reduced by any impairment losses. The useful life and residual value are determined when the asset is ready for use and reassessed annually.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Intangible assets and property, plant and equipment are impaired in accordance with the accounting policies referred to in the 'Impairment losses on fixed assets' section.

**Dagsværdiregulering af investerings-  
ejendomme**

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

**Fair value adjustment of investment  
properties**

Unrealised value adjustments of investment properties and realised gains and losses on the sale of assets are recognised in the fair value adjustment of investment properties.

**Andre driftsomkostninger**

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

**Other operating expenses**

Other operating expenses comprise costs of a secondary nature in relation to the enterprise's activities, including costs relating to rental activities and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -****Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

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

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

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

**Andre finansielle poster**

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

**Income from equity investments in group enterprises and associates**

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

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

**Income from other investments and receivables that are fixed assets**

Interest income, dividends, unrealised capital gains and realised gains on disposal are recognised under this item.

**Impairment losses on financial assets**

Impairment losses on financial assets comprise impairment of investments at a lower recoverable amount and write-downs of financial current assets at a lower net realisable value.

**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.

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

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

Amortisation of capital losses and borrowing costs relating to financial liabilities is recognised on an ongoing basis as financial expenses.

**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.

**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.

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

The company is jointly taxed with Danish consolidated enterprises. The parent is the administration company for the joint taxation and thus settles all income tax payments with the tax authorities.

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

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

**BALANCE**
**BALANCE SHEET**
**Immaterielle anlægsaktiver**
**Intangible assets**
*Erhvervede rettigheder*
*Acquired rights*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Acquired rights are measured in the balance sheet at cost less accumulated amortisation and impairment losses.

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

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

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

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Acquired rights are amortised using the straight-line method based on useful lives, which are stated in the 'Depreciation, amortisation and impairment losses' section.

Gains or losses on the disposal of intangible assets are determined as the difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal.

**Property, plant and equipment***Investment properties*

Investment properties comprise investments in land and buildings for the purpose of earning a return on such investments in the form of regular operating income and capital gains on sale. Investment properties are recognised at cost at the date of acquisition. Cost comprises the purchase price plus expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Investment properties are subsequently measured at fair value with value adjustments in the income statement. The fair value is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

*Other property, plant and equipment*

Other property, plant and equipment comprise land and buildings as well as other fixtures and fittings, tools and equipment.

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

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

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

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

*Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Other property, plant and equipment are measured in the balance sheet at cost, for land and buildings with revaluation at fair value recognised under the revaluation reserve in equity, however, and less accumulated depreciation and impairment losses. The fair value for land and buildings is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

Cost comprises the purchase price and expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Interest on loans arranged to finance production is not included in the cost.

The total cost of an asset is decomposed into separate components that are depreciated separately if the useful lives of the individual components vary.

Other property, plant and equipment are depreciated using the straight-line method based on useful lives and residual values, which are stated in the 'Depreciation, amortisation and impairment losses' section.

*Property, plant and equipment under construction*

Property, plant and equipment under construction are measured at cost. Costs incurred on property, plant and equipment under construction are transferred to the relevant asset category when the asset is ready for use.

*Prepayments for property, plant and equipment*

Prepayments for property, plant and equipment comprise prepayments to suppliers.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -***Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

*Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment*

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are determined as the difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal less any costs of disposal.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

**Equity investments in group enterprises**

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

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

On initial recognition, equity investments measured according to the equity method are measured at cost. Transaction costs directly attributable to the acquisition are recognised in the cost of equity investments. However, transaction costs on the acquisition of subsidiaries are recognised in the income statement in the consolidated financial statements at the date incurred.

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

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

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

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele 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.

Equity investments with a negative carrying amount are measured at DKK 0. Receivables that are considered part of the combined investment in the enterprises in question are impaired by any remaining negative equity value. Other receivables from such enterprises are impaired to the extent that such receivables are considered uncollectible. Provisions to cover the remaining negative equity value are recognised to the extent that the parent has a legal or constructive obligation to cover the liabilities of the enterprise in question.

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.



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

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.

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.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

**Inventories**

Inventories are measured at cost calculated according to the FIFO-method. Inventories are written down to the lower of cost and net realisable value.

The cost of raw materials and consumables as well as goods for resale is determined as purchase prices plus expenses resulting directly from the purchase.

The net realisable value of inventories is determined as the selling price less costs of completion and costs necessary to make the sale and is determined taking into account marketability, obsolescence and the expected development in the selling price.

**Tilgodehavender**

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

**Receivables**

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

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

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.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger.

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.

Deposits recognised under assets comprise deposits paid to the lessor under leases entered into by the company.

**Prepayments**

Prepayments recognised under assets comprise costs incurred in respect of subsequent financial years.

**Other investments**

Other equity investments are measured at fair value in the balance sheet. For equity investments that are traded in an active market, fair value is equivalent to the market value at the balance sheet date. Other equity investments for which fair value cannot be determined reliably are measured at cost.

**Cash**

Cash includes operating cash.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -****Egenkapital**

Reserve for opskrivninger omfatter i modervirksomhedens årsregnskab opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

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

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

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

**Equity**

Revaluation reserve comprises in the financial statements of the parent revaluation of land and buildings at fair value. The revaluation reserve is measured less deferred tax and reduced by depreciation and amortisation of the revalued assets. On the disposal of the assets, the remaining amount is transferred from the revaluation reserve to retained earnings.

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

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

Unrealised gains and losses on financial instruments classified as and meeting the criteria for hedging of future cash flows (cash flow hedging) are recognised in equity under the cash flow hedging reserve. The reserve is measured less deferred tax. The reserve is dissolved when the hedged transaction occurs, or it is no longer expected to occur.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -****Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

**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.

**Provisions**

Other provisions comprise expected expenses incidental to restructuring etc. and are recognised when the company has a legal or constructive obligation at the balance sheet date and it is probable that such obligation will draw on the financial resources of the company. Provisions are measured at net realisable value or fair value if the provision is expected to be settled over the longer term.

**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.

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

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

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

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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

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

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates in the respective countries 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**

Deposits recognised under liabilities comprise deposits received from lessees under the company's leases.

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.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -****Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

**Prepayments received from customers**

Prepayments received from customers comprise amounts received from customers prior to the time and date of delivery of the agreed product or completion of the agreed service.

**Deferred income**

Deferred income under liabilities comprises payments received in respect of income in subsequent financial years.

**CASH FLOW STATEMENT**

The cash flow statement is prepared using the indirect method, showing cash flows from operating, investing and financing activities as well as cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities comprise the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, income tax paid and changes in working capital.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with the acquisition and divestment of companies and financial assets as well as the purchase, development, improvement and sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Cash flows from financing activities comprise changes in the parent's share capital and associated costs and financing from and dividends paid to shareholders as well as the arrangement and repayment of long-term payables.

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

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Cash and cash equivalents at the beginning and end of the year comprise cash.

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

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