



Tlf.: +45 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR no. 20 22 26 70

QAPARTMENTS DK A/S

KIRSTEN WALTHERS VEJ 9, 2500 VALBY

ÅRSRAPPORT  
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023  
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2024  
*The Annual Report has been presented and adopted at  
the Company's Annual General Meeting on 28 June 2024*

---

Trine Lindgaard

CVR-NR. 25 51 21 38  
CVR NO. 25 51 21 38

**INDHOLDSFORTEGNELSE**  
**CONTENTS**

	<b>Side</b> <b>Page</b>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
<b>Erklæringer</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-9
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management Commentary</i>	
Hoved- og nøgletal..... <i>Financial Highlights</i>	10
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	11-13
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	14
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	15-17
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	18
Noter..... <i>Notes</i>	19-26
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	27-32

**SELSKABSOPLYSNINGER**  
*COMPANY DETAILS***Selskabet**  
*Company*

QAPARTMENTS DK A/S  
Kirsten Walthers Vej 9  
2500 Valby

CVR-nr.: 25 51 21 38  
*CVR No.:*  
Stiftet: 30. juni 2000  
*Established:* 30 June 2000  
Kommune: København  
*Municipality:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Financial Year:* 1 January - 31 December

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Kim Bøttger, formand  
*chairman*  
Lars Wøldike  
Trine Lindgaaard

**Direktion**  
*Executive Board*

Kim Sørensen

**Revision**  
*Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

**Oversættelses-  
forbehold**  
*Translation Disclaimer*

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.  
*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

**LEDELSESPÅTEGNING**  
*MANAGEMENT'S STATEMENT*

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for QAPARTMENTS DK A/S.

*Today the Board of Directors and Executive Board have discussed and approved the Annual Report of QAPARTMENTS DK A/S for the financial year 1 January - 31 December 2023.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

*In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023.*

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

*The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.*

København, den 28. juni 2024  
*Copenhagen, 28 June 2024*

Direktion:  
*Executive Board*

---

Kim Sørensen

Bestyrelse:  
*Board of Directors*

---

Kim Bøttger  
Formand  
*Chairman*

---

Lars Wøldike

---

Trine Lindgaard

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

*Til kapitalejeren i QAPARTMENTS DK A/S*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for QAPARTMENTS DK A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

*To the Shareholder of QAPARTMENTS DK A/S*

**Opinion**

*We have audited the Financial Statements of QAPARTMENTS DK A/S for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

**Basis for Opinion**

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

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Selskabet har som i note 16 omtalt eventualforpligtelser vedrørende en verserende skattesag. Landsskatteretten har i regnskabsåret 2022 truffet afgørelse i sagen. Det er landsskatterettens opfattelse, at selskabet har foretaget dispositioner med selskabets ultimative kapitalejer, hvor der skulle have været indeholdt og afregnet kildeskat på 5.715 t.kr.

Selskabets ledelse er ikke enige i denne afgørelse og sagen er derfor indbragt for domstolene. I det Landsskatteretten har truffet afgørelse i sagen, er det vores opfattelse, at der i henhold til årsregnskabsloven, bør indregnes en gæld vedrørende kildeskat på 9.339 t.kr. inklusive renter og et tilsvarende tilgodehavende hos kapitalejeren. Forholdet har ingen indvirkning på resultat og egenkapital.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

**Emphasis of matter**

*The company has, as mentioned in Note 16, disclosed contingent liabilities related to an ongoing tax case. During the accounting year of 2022, the National Tax Tribunal (Landsskatteretten) issued a ruling in the matter. According to the National Tax Tribunal, the company made transactions with its ultimate shareholder that should have been subject to withholding tax of DKK 5,715k.*

*The company's management disagrees with this ruling and has therefore brought the case before the courts. Given that the National Tax Tribunal has made a decision in the matter, it is our opinion that a liability for withholding tax of DKK 9,339k, including interest, should be recognized in accordance with the Danish Financial Statements Act. A corresponding receivable from the shareholder should also be recorded. This matter has no impact on the income statement or equity.*

**Management's Responsibilities for the Financial Statements**

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

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

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT***Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

**Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

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

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

*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.*

### Statement on Management Commentary

*Management is responsible for Management Commentary.*

*Our opinion on the Financial Statements does not cover Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

*In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management Commentary and, in doing so, consider whether Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.*

*Moreover, it is our responsibility to consider whether Management Commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*



**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

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

*Based on the work we have performed, we conclude that Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management Commentary.*

København, den 28. juni 2024  
*Copenhagen, 28 June 2024*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
*CVR no.*

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne21330  
*MNE no.*

**HOVED- OG NØGLETAL**  
**FINANCIAL HIGHLIGHTS**

	2023	2022	2021	2020	2019
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
<b>Resultatopgørelse</b>					
<i>Income statement</i>					
Bruttoresultat.....	38.436	40.441	22.159	12.936	36.616
<i>Gross profit/loss</i>					
Resultat af primær drift.....	17.601	19.975	4.743	-6.304	16.577
<i>Operating profit/loss of main activities</i>					
Finansielle poster, netto.....	5.886	-6.536	-1.917	2.649	4.045
<i>Financial income and expenses, net</i>					
Årets resultat før skat.....	23.487	13.439	2.827	-3.655	20.621
<i>Profit/loss for the year before tax</i>					
Årets resultat.....	18.307	10.478	2.177	-2.875	16.059
<i>Profit/loss for the year</i>					
<b>Balance</b>					
<i>Balance sheet</i>					
Balancesum.....	153.104	131.043	133.010	128.210	132.204
<i>Total assets</i>					
Egenkapital.....	105.520	87.212	76.735	74.558	77.433
<i>Equity</i>					
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-6.779	-7.966	-3.536	-4.873	-1.313.890
<i>Investment in property, plant and equipment</i>					
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte....	31	31	33	35	36
<i>Average number of full-time employees</i>					
<b>Nøgletal</b>					
<i>Key ratios</i>					
Soliditetsgrad.....	68,9	66,6	57,7	58,2	58,6
<i>Equity ratio</i>					
Egenkapitalforrentning.....	19,0	12,8	2,9	-3,8	17,0
<i>Return on equity</i>					

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

*The ratios stated in the list of key figures and ratios have been calculated as follows:*

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Equity ratio:

$$\frac{\text{Equity ex. minorities, at year end} \times 100}{\text{Total equity and liabilities, at year end}}$$

Egenkapitalforrentning:

$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Return on equity:

$$\frac{\text{Profit/loss after tax} \times 100}{\text{Average equity}}$$

**LEDELSESBERETNING**  
*MANAGEMENT COMMENTARY***Væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste aktiviteter er udlejning af servicede og møblerede lejligheder; primært til virksomheder, der har medarbejdere udstationeret i Danmark samt genhusning i forbindelse med forsikringsager.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er i året valgt ikke at indregne en gæld på 9.339 t.kr. med et tilsvarende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse. Posten er vedrørende en verserende skattesag, hvor landsskatteretten har truffet afgørelse. Afgørelsen er anket i 2023 og vil blive videreført til domstolene.

Grundet den væsentlige usikkerhed der er forbundet med den verserende skattesag, herunder den endelige afgørelse, er der ligeledes væsentlig usikkerhed i forbindelse med den manglende indregning af 9.339 t.kr. forbundet med den verserende skattesag inklusive renter.

Ledelsen er ikke enige i denne afgørelse og sagen er anket til domstolene, hvor ledelsen forventer at få medhold i sagen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Året 2023 blev præget af en planlagt omlægning af økonomi- og bookingsystem. Omlægningen blev gennemført i foråret 2023, og som følge af udfordringer i forbindelse med implementeringen af nye digitale processer, blev udlejningen i 2. kvartal påvirket negativt.

Fra 3. kvartal 2023 var implementeringen dog fuldt gennemført, og alle købs- og handelsprocesser blev derfor væsentlig forbedret med online præsentation af alle lejemaal, digital kunderejse og mulighed for online salg via eksterne samarbejdspartnere.

Selskabets investeringer i øgede digitalisering optimerer arbejdsgangene, herunder reduktion af tunge manuelle processer og sikring af bedre kapacitetsudnyttelse. Derudover får selskabet også adgang til nye gunstige online salgskanaler.

Samlet set ender 2023 med et solidt resultat for Q Apartments DK A/S, hvor både indtjening, bruttoresultatet og årets resultat er på niveauet, der er over resultatet for 2019 (seneste regnskabsperiode før COVID). Der var lagt et optimistisk budget for 2023. En række ekstraordinære forhold, herunder den fortsat høje inflation med de afledte reguleringer af

**Principal activities**

*The company's main activities are leasing of serviced and furnished apartments, primarily to companies having contracted staff from overseas working in Denmark as well as rehousing in relation to insurance business.*

**Recognition and measurement uncertainty**

*This year, it was decided not to recognize a debt of DKK (000) 9,339 with a corresponding receivable from company participants and management. The post concerns a pending tax case where the National Tax Court has made a decision. The decision has been appealed to the courts in 2023.*

*Due to the significant uncertainty associated with the pending tax case, including the final decision, there is also significant uncertainty in connection with the failure to recognize DKK (000) 9,339 associated with the pending tax case including interest.*

*The management does not agree with this decision and the case has been appealed to the courts, where the management expects to be successful in the case.*

**Development in activities and financial and economic position**

*The year 2023 was dominated by a planned overhaul of the economy and booking system. The overhaul was carried out in the spring of 2023, and due to challenges related to the implementation of new digital processes, the rental activity in the second quarter were negatively affected.*

*However, from the third quarter of 2023, the implementation was fully completed, and all purchasing and trading processes were significantly improved with online presentation of all rental properties, a digital customer journey, and the opportunity for online sales through external partners.*

*The company's investments in increased digitization optimize workflows, including the reduction of heavy manual processes and ensure better capacity utilization. Additionally, the company also gains access to new favorable online sales channels.*

*Overall, 2023 ends with a solid result for Q Apartments DK A/S, where both earnings, gross profit, and the annual result are at levels above the result for 2019 (the latest accounting period before COVID). An optimistic budget was set for*

**LEDELSESBERETNING**  
*MANAGEMENT COMMENTARY***Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)**

selskabets lejeudgifter, samt udfordringerne i forbindelse med implementering af den øgede digitalisering, har bevirket, at de optimistiske forventningerne til 2023-budgettet ikke helt kunne indfries.

Situationen omkring virksomheders udstationering af personale i Danmark er nu fuldt ud stabiliseret efter et par år med COVID, hvilket blandt andet kan konstateres ved at følge udviklingen i antallet af uddelte opholdstilladelser. Denne udvikling har medført, at konkurrencen for selskabets aktivitet med "serviced apartments" er blevet intensiveret, og det medfører, at selskabet vil fortsætte med at investere i øget digitalisering og salgskanaler. Derudover arbejder selskabet med at udvide kerneforretningen ved at optimere lejemålsp porteføljen. Således lancerer selskabet i løbet af 2024 et nyt koncept, "QWork", som er udlejning af boliger til arbejder-sjaks hos entreprenør- og byggefirmaer, som skal arbejde i længere tid på en større byggeplads. Disse boliger er beliggende tæt på de største byggepladser i Danmark.

**Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling**

Selskabet kommer ud af 2023 med et bruttoresultat på ca. 38 mio. kr. mod forventet ca. 40 mio. i 2022 årsrapporten. Bundlinjeresultat ender på 18.3 mio. kr., hvilket faktisk er højere end resultatet for perioden lige før COVID. Der er god udvikling i selskabets indtjening, og ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

***Development in activities and financial and economic position (continued)***

*2023. A number of extraordinary factors, including the continued high inflation with the associated adjustments in the company's rental expenses, as well as challenges related to the implementation of increased digitization, have entailed that the optimistic expectations for the 2023 budget could not be met entirely.*

*After a couple of years with COVID, the situation regarding companies' deployment of staff in Denmark has now been fully stabilized, and this can be documented, among other things, by tracking the development in the number of residence permits issued. This development has led to increased competition for the company's "serviced apartments" activity, which has triggered that the company will continue to invest in increased digitization and sales channels. Furthermore, the company is working to expand its core business by optimizing the rental property portfolio. Thus, during 2024, the company will launch a new concept, "QWork", which is letting of housing to workers' teams from contractor and construction companies, that shall work for extended periods on larger construction sites. These homes are located close to the largest construction sites in Denmark.*

***Profit/loss for the year compared to the expected development***

*The company exits 2023 with a gross profit of approx. DKK 38 million, against an expected approx. DKK 40 million in the 2022 annual report. In addition, the bottom-line result is DKK 18.3 million, which is higher than the result for the period before COVID. The management detects a positive development in the companies' earnings and is satisfied with the result.*

***Significant events after the end of the financial year***

*No events of significant importance to the company's financial position have occurred after the end of the financial year.*

## LEDELSESBERETNING MANAGEMENT COMMENTARY

### Miljøforhold

Selskabet har et stort fokus på miljø og klima. Alle møbler genbruges, og selskabet stiller krav til underleverandører, om at rengøringsartikler og produkter er bæredygtige og klimavenlige.

Selskabet arbejder også på en udskiftning af servicebilerne fra benzin til el. Derudover har selskabet aftaler med forsyningselskaber om, at energien i stigende grad skal være klimavenligt (eksempelvis vindkraft).

### Forventninger til fremtiden

For 2024 forventer ledelsen på nuværende tidspunkt et bruttoresultat, der vil være i omegnen af bruttoresultatet for 2023. Ledelsen planlægger at udbygge selskabets markedsposition i løbet af 2024 ved at fortsætte de betydelige investeringer digitalisering og salgskanaler, samt at optimere lejermålsporteføljen.

På den baggrund er det ledelsens skøn, at bruttoresultatet for 2024 vil være ca. 36 mio. kr.

### *Environmental situation*

*The company has a targeted focus on the environment and climate. All furniture is reused, and the company requires for subcontractors that various cleaning articles and products are sustainable and climate friendly.*

*The company is also working on replacing service cars from gasoline to electricity. The company has agreements with utility companies that energy must increasingly be climate-friendly, such as wind power.*

### *Future expectations*

*Currently, for the year 2024, the management expects a gross profit in the vicinity of the gross profit for 2023. The management plans to expand the company's market position during 2024 by continuing the significant investments in digitization and sales channels, as well as optimizing the rental portfolio.*

*On this basis, the management expects a gross profit of DKK 36 million for 2024.*

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**  
**INCOME STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER**

	Note	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>38.435.500</b>	<b>40.440.624</b>
<i>GROSS PROFIT</i>			
Personaleomkostninger.....	1	-16.605.353	-15.831.975
<i>Staff costs</i>			
Af- og nedskrivninger.....		-3.976.926	-4.265.933
<i>Depreciation, amortisation and impairment</i>			
Andre driftsomkostninger.....		-252.077	-367.422
<i>Other operating expenses</i>			
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>17.601.144</b>	<b>19.975.294</b>
<i>OPERATING PROFIT</i>			
Andre finansielle indtægter.....	2	6.634.904	3.878.264
<i>Other financial income</i>			
Andre finansielle omkostninger.....	3	-749.293	-10.414.674
<i>Other financial expenses</i>			
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>23.486.755</b>	<b>13.438.884</b>
<i>PROFIT BEFORE TAX</i>			
Skat af årets resultat.....	4	-5.179.541	-2.961.266
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>5</b>	<b>18.307.214</b>	<b>10.477.618</b>
<i>PROFIT FOR THE YEAR</i>			

**BALANCE 31. DECEMBER**  
**BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER**

AKTIVER ASSETS	Note	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>		14.418.742	11.497.358
Indretning af lejede lokaler..... <i>Leasehold improvements</i>		1.990.950	2.109.961
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Property, plant and equipment</i>	6	<b>16.409.692</b>	<b>13.607.319</b>
Andre værdipapirer..... <i>Other securities</i>		544.302	544.302
Lejededesitum og andre tilgodehavender..... <i>Rent deposit and other receivables</i>		9.730.611	9.730.611
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Financial non-current assets</i>	7	<b>10.274.913</b>	<b>10.274.913</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> ..... <i>NON-CURRENT ASSETS</i>		<b>26.684.605</b>	<b>23.882.232</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		10.055.563	2.050.107
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		106.067.657	95.333.796
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		9.480.981	9.148.435
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>	8	773.695	411.696
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Receivables</i>		<b>126.377.896</b>	<b>106.944.034</b>
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		41.486	217.088
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> ..... <i>CURRENT ASSETS</i>		<b>126.419.382</b>	<b>107.161.122</b>
<b>AKTIVER</b> ..... <i>ASSETS</i>		<b>153.103.987</b>	<b>131.043.354</b>



**BALANCE 31. DECEMBER**  
**BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER**

<b>PASSIVER</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr. DKK	<b>2022</b> kr. DKK
Aktiekapital..... <i>Share capital</i>	9	500.000	500.000
Overført overskud..... <i>Retained profit</i>		105.019.607	86.712.393
<b>EGENKAPITAL.....</b> <i>EQUITY</i>		<b>105.519.607</b>	<b>87.212.393</b>
Hensættelser til udskudt skat..... <i>Provision for deferred tax</i>	10	282.512	3.837
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b> <i>PROVISIONS</i>		<b>282.512</b>	<b>3.837</b>
Feriepengeforpligtelse, indefrosset..... <i>Holiday pay obligations</i>		967.423	1.024.267
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Non-current liabilities</i>	11	<b>967.423</b>	<b>1.024.267</b>
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		1.881.009	5.471.093
Modtagne forudbetalinger fra kunder..... <i>Prepayments received from customers</i>		0	5.137.881
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		4.321.598	5.305.125
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>		2.799.231	254.386
Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i>		4.900.866	2.709.095
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		17.829.393	21.650.864
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>	12	14.602.348	2.274.413
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>46.334.445</b>	<b>42.802.857</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**  
*BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER*

<b>PASSIVER (FORTSAT)</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES (CONTINUED)</i>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr. DKK	<b>2022</b> kr. DKK
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b> <i>LIABILITIES</i>		<b>47.301.868</b>	<b>43.827.124</b>
<b>PASSIVER.....</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		<b>153.103.987</b>	<b>131.043.354</b>
 <b>Eventualposter mv.</b> <i>Contingencies etc.</i>	 13		
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	 14		
 <b>Nærtstående parter</b> <i>Related parties</i>	 15		
 <b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling</b> <i>Information on significant uncertainties at recognition and measurement</i>	 16		
 <b>Koncernregnskab</b> <i>Consolidated Financial Statements</i>	 17		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
**EQUITY**

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
DKK	Share capital	Retained profit	Total
Egenkapital 1. januar 2023..... <i>Equity at 1 January 2023</i>	500.000	86.712.393	87.212.393
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5..... <i>Proposed profit allocation, see note 5</i>		18.307.214	18.307.214
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> <i>Equity at 31 December 2023</i>	<b>500.000</b>	<b>105.019.607</b>	<b>105.519.607</b>

**NOTER**  
**NOTES**

	2023	2022	Note
	kr.	kr.	
	DKK	DKK	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
<i>Staff costs</i>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	31	31	
<i>Average number of full time employees</i>			
Løn og gager.....	14.933.808	14.124.573	
<i>Wages and salaries</i>			
Pensioner.....	882.422	812.453	
<i>Pensions</i>			
Andre omkostninger til social sikring.....	139.083	198.033	
<i>Social security costs</i>			
Andre personaleomkostninger.....	650.040	696.916	
<i>Other staff costs</i>			
	<b>16.605.353</b>	<b>15.831.975</b>	
<p>Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.</p> <p><i>Information on management remuneration has been omitted in accordance with the exception provision in the Annual Accounts Act § 98 b, subsection 3 No. 2.</i></p>			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
<i>Other financial income</i>			
Koncerninterne renteindtægter.....	6.634.567	3.835.228	
<i>Associated enterprises</i>			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	337	43.036	
<i>Other interest income</i>			
	<b>6.634.904</b>	<b>3.878.264</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
<i>Other financial expenses</i>			
Koncerninterne renteudgifter.....	85.865	0	
<i>Associated enterprises</i>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	663.428	10.414.674	
<i>Other interest expenses</i>			
	<b>749.293</b>	<b>10.414.674</b>	

**NOTER**  
**NOTES**

	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.900.866	2.709.095	
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>			
Regulering af udskudt skat.....	278.675	252.171	
<i>Adjustment of deferred tax</i>			
	<b>5.179.541</b>	<b>2.961.266</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			<b>5</b>
<i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat.....	18.307.214	10.477.618	
<i>Retained profit</i>			
	<b>18.307.214</b>	<b>10.477.618</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
<i>Property, plant and equipment</i>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>	Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i>	
kr.			
DKK			
Kostpris 1. januar 2023.....	27.708.124	5.241.549	
<i>Cost at 1 January 2023</i>			
Tilgang.....	6.211.386	567.912	
<i>Additions</i>			
Afgang.....	-8.743.288	-2.064.494	
<i>Disposals</i>			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>25.176.222</b>	<b>3.744.967</b>	
<i>Cost at 31 December 2023</i>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	16.210.766	3.131.588	
<i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2023</i>			
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-8.743.289	-2.064.494	
<i>Reversal of depreciation of assets disposed of</i>			
Årets afskrivninger .....	3.290.003	686.923	
<i>Depreciation for the year</i>			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>10.757.480</b>	<b>1.754.017</b>	
<i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2023</i>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>14.418.742</b>	<b>1.990.950</b>	
<i>Carrying amount at 31 December 2023</i>			

**NOTER**  
**NOTES**

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>7</b>
<i>Financial non-current assets</i>			
kr.	Andre værdipapirer	Lejededesitum og andre tilgodehavender <i>Rent deposit and other receivables</i>	
<i>DKK</i>	<i>Other securities</i>		
Kostpris 1. januar 2023.....	544.302	19.461.223	
<i>Cost at 1 January 2023</i>			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>544.302</b>	<b>19.461.223</b>	
<i>Cost at 31 December 2023</i>			
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	0	-9.730.612	
<i>Revaluation at 1 January 2023</i>			
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>-9.730.612</b>	
<i>Revaluation at 31 December 2023</i>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>544.302</b>	<b>9.730.611</b>	
<i>Carrying amount at 31 December 2023</i>			
<p>Andre tilgodehavender omfatter et oprindeligt udlån til ekstern part på 3.000.000\$. Grundet usikkerhed forbundet med tilbagebetalingen, er tilgodehavendet værdireguleret til 50% af det oprindelige udlån. Sagen er vundet og tilgodehavendet er d. 28. maj 2024 opgjort til 4.845.849,32\$ inkl. renter. Det er fortsat ledelsens vurdering at der kan indbringes minimum 1.443.711\$.</p> <p><i>Other receivables include an initial loan to an external party of \$3,000,000. Due to uncertainty related to repayment, the receivable has been adjusted to 50% of the original loan amount. The case has been won, and as of May 28, 2024, the receivable is valued at \$4,845,849.32, including interest. Management continues to assess that a minimum of \$1,443,711 can be recovered.</i></p>			
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			<b>8</b>
<i>Prepayments and accrued income</i>			
Omkostninger.....	773.695	411.696	
<i>Costs</i>			
	<b>773.695</b>	<b>411.696</b>	
<b>Aktiekapital</b>			<b>9</b>
<i>Share capital</i>			
Aktiekapitalen er fordelt således: <i>Allocation of share capital:</i>			
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500.000	
<i>A shares, 500 unit in the denomination of 1.000 DKK</i>			
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	

**NOTER**  
**NOTES**

**Note**

**Hensættelser til udskudt skat**

**10**

*Provision for deferred tax*

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver.

*The provision for deferred tax is related to differences between the carrying amount and tax value of tangible fixed assets.*

Udskudt skat vedrører:

*Deferred tax relates to:*

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	193.992	-74.918
<i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>		
Indretning af lejede lokaler.....	88.520	78.755
<i>Leasehold improvements</i>		
	<b>282.512</b>	<b>3.837</b>
Udskudt skat 1. januar.....	3.837	-248.334
<i>Deferred tax, beginning of year</i>		
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	278.675	252.171
<i>Deferred tax of the year, income statement</i>		
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>282.512</b>	<b>3.837</b>
<i>Provision for deferred tax 31 December 2023</i>		

**Langfristede gældsforpligtelser**

**11**

*Long-term liabilities*

kr.	31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2022 gæld i alt 31/12 2022 total liabilities
DKK				
Feriepengeforpligtelse, indefrosset.....	967.423	0	967.423	1.024.267
<i>Holiday pay obligations</i>				
	<b>967.423</b>	<b>0</b>	<b>967.423</b>	<b>1.024.267</b>

**Periodeafgrænsningsposter**

**12**

*Accruals and deferred income*

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalinger for huslejeindtægter.

*Accruals and deferred income comprise prepayments regarding rental income.*



**NOTER**  
*NOTES*
**Note**
**Eventualposter mv.**  
*Contingencies etc.*
**13**
**Eventualforpligtelser**  
*Contingent liabilities*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
	<i>DKK</i>	<i>DKK</i>
Leasingforpligtelser (operationel leasing): <i>Lease liabilities (operating leases), the payment is due:</i>		
Årets ydelse..... <i>Payment for the year</i>	85.596.897	82.145.000
	<b>85.596.897</b>	<b>82.145.000</b>

Eventualforpligtelsen skal sammenholdes med selskabets aktivitet, som er videreudlejning af møbleret 1-3 værelses lejligheder. Leje- og leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 3 måneder til 16 år og 9 måneder. Størstedelen af eventualforpligtelsen kan henføres til en huslejeoplyttelse til Københavns Boligejendomselskab A/S. Huslejekontrakterne er ellers indgået på normale markedsvilkår. Det er således ledelsens opfattelse, at en eventuel risiko er begrænset idet lejligheder vil kunne udlejes til samme husleje.

Selskabet er en del af en verserende skattesag, hvor Landsskatteretten har truffet afgørelse i sagen hvor selskabet er blevet pålagt at indeholde kildeskat på samlet 5.716 t.kr., herunder er selskabet blevet pålagt at betale renter for perioden, det samlede beløb inklusive rente udgør samlet 9.339 t.kr.

Landsskatteretten har lagt til grund at der er foretaget en række dispositioner imellem selskabets ultimative ejer og selskabet, hvor der skulle være indeholdt kildeskat. Landsskatteretten har således pålagt selskabet at indeholde kildeskatten forbundet med disse dispositioner.

Ledelsen er ikke enige i denne afgørelse og sagen er anket til domstolene, hvor ledelsen forventer at få medhold i sagen.

Selskabet har indgået huslejeoplyttelser svarende til en samlet forpligtelse på 6.411 tkr.

**NOTER  
NOTES****Note****Eventualposter mv. (fortsat)****13****Contingencies etc. (continued)**

The contingent liability must be compared with the company's activity which is rental of furnished 1 to 3-room apartments. The tenancy and lease contracts have a remaining period of 3 months to 16 years and 9 months. The main part of the contingent liability can be related to a tenancy commitment to associated company in the Group. The tenancy agreements are made on an arm's length basis. Thus, it is Management's opinion that a potential risk is limited because apartments can be let out at the same rent.

The company is part of a pending tax case where the National Tax Court has made a decision in the case where the company has been ordered to withhold withholding tax of a total of DKK 5,716 thousand. Furthermore, the company has been mandated to pay interest for the relevant period, resulting in a cumulative liability of DKK 9,339 thousand including interest.

The National Tax Court has assumed that a number of dispositions have been made between the company's ultimate owner and the company, where withholding tax should have been included. The National Tax Court has thus ordered the company to withhold the withholding tax associated with these dispositions.

The management does not agree with this decision and the case has been appealed to the courts, where the management expects to be successful in the case.

The company has entered into rental obligations amounting to a total of DKK (000) 6,411.

**Hæftelse i sambeskatningen****Joint liabilities**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KDL Invest 2021 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

The company is jointly and severally liable together with the parent company and the other group companies in the jointly taxed group for tax on the group's jointly taxed income and for certain possible withholding taxes such as dividend tax and royalty tax, and for the joint registration of VAT.

Tax payable of the group's jointly taxed income is stated in the annual report of KDL Invest 2021 ApS, which serves as management company for the joint taxation.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****14****Charges and securities**

Selskabet har stillet virksomhedspant på 10.000 tkr. til sikkerhed, vedrørende selskabets og koncernens gæld til pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut vedrørende moderselskabets lån og garantistillelse.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut vedrørende øvrige selskabers lån og garantistillelse.

The company has provided a business charge of DKK (000) 10,000 to bank in respect of which the unpaid debt regarding the company and the group.

The company has issued guarantees to the bank regarding loans and guarantees in the mother company.

The company has issued guarantees to the bank regarding loans and guarantees in other companies.

**NOTER**  
*NOTES***Note****Nærtstående parter**

15

*Related parties*

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

KDL Invest 2021 ApS, Valby

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med**

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

*The Company's related parties include:*

***Controlling interest***

*KDL Invest 2021 ApS, Valby*

***Transactions with related parties***

*The company did not carry out any material transactions that were not concluded on market conditions. According to section 98c, subsection 7 of the Danish Financial Statements Act information is given only on transactions that were not performed on common market conditions.*

**NOTER  
NOTES****Note****Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling****16***Information on significant uncertainties at recognition and measurement*

Der er i året indregnet valgt ikke at indregne en gæld på 9.339.348 kr. med et tilsvarende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse. Posten er vedrørende en verserende skattesag, hvor landsskatteretten har truffet afgørelse. Afgørelsen er anket i 2023 og vil blive videreført til domstolene.

Ledelsen og ledelsens rådgivere er positive omkring udfaldet af sagen og har en forventning om at den endelige dom vil være i selskabets favør.

Grundet den væsentlige usikkerhed der er forbundet med den verserende skattesag, herunder den endelige afgørelse, er der ligeledes væsentlig usikkerhed forbundet med den manglende indregning af 9.339.348 kr. forbundet med den verserende skattesag inklusive renter.

Der er tilsvarende væsentlig usikkerhed forbundet med det endelig beløb inklusiv tilskrevne renter og forfaldstidspunkt, såfremt den endelige afgørelse, imod ledelsens forventning, kræver at selskabet betaler.

*In the year recognized, it was chosen not to recognize a debt of DKK 8,927,792 with a corresponding receivable from company participants and management. The post concerns a pending tax case where a judgment has been handed down in the national tax court. The verdict has been appealed in 2023 and will continue to the courts.*

*The management and the management's advisers are positive about the outcome of the case and have an expectation that the final judgment will be in the company's favour.*

*Due to the significant uncertainty associated with the pending tax case, including the final decision, there is also significant uncertainty associated with the failure to recognize DKK 8,927,792 associated with the pending tax case including interest.*

*There is correspondingly significant uncertainty associated with the final amount, including accrued interest and due date, if the final decision, contrary to m*

**Koncernregnskab****17***Consolidated Financial Statements*

Selskabet indgår i koncernregnskabet for KDL Invest 2021 ApS, Kirsten Walthers Vej 9, 2500 Valby, CVR nummer 42147303.

*The company is included in the consolidated financial statements for KDL Invest 2021 ApS, Kirsten Walthers Vej 9, 2500 Valby, CVR no. 42147303*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

Årsrapporten for QAPARTMENTS DK A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The Annual Report of QAPARTMENTS DK A/S for 2023 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class C.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.*

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**INCOME STATEMENT****Rental income**

*Where products with a high degree of individual adjustments are delivered, recognition in net revenue is made as and when the production progresses, the net revenue being equal to the sales value of the work performed for the year (the production method). This method is applied when the total costs and expenses regarding the contract and the degree of completion at the balance sheet date can be reliably assessed, and it is likely that the financial benefits will flow to the company.*

*Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year.*

**Other operating income**

*Other operating income includes items of a secondary nature in relation to the Group's and the Company's activities, including profit from sale of intangible and tangible fixed assets. In addition, profit from sale of intangible and tangible fixed assets as well as business interruption and conflict compensations are included. Compensations are recognised when the income is deemed to be realisable.*

**Other external expenses**

*Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts, operational lease expenses, etc.*

**Staff costs**

*Staff costs comprise wages and salaries, including holiday pay and pensions and other costs for social security etc. for the company's employees. Repayments from public authorities are deducted from staff costs.*

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under a-contoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel, inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>	5-10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler..... <i>Leasehold improvements</i>	5-10 år	0 %

### Other operating expenses

*Other operating expenses include items of a secondary nature in relation to the enterprises' principal activities, including loss from sale of intangible and tangible fixed assets.*

### Financial income and expenses

*Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.*

### Tax

*The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.*

## BALANCE SHEET

### Tangible fixed assets

*Other plants, fixtures, equipment and leasehold improvements are measured at cost less accumulated depreciation and write-down.*

*The depreciation base is cost less estimated residual value after end of useful life.*

*The cost includes the acquisition price and costs incurred directly in connection with the acquisition until the time when the asset is ready to be used.*

*Straight-line depreciation is provided on the basis of an assessment of the expected useful lives of the assets and their residual value:*

	Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
--	-------------------------	-----------------------------

	5-10 år	0 %
--	---------	-----

	5-10 år	0 %
--	---------	-----

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

**Leasingkontrakter**

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

**Finansielle anlægsaktiver**

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

*Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.*

**Lease contracts**

*Lease contracts relating to tangible fixed assets for which the Company bears all material risks and benefits attached to the ownership (finance lease, see IAS 17) are recognised as assets in the Balance Sheet. The assets are at the initial recognition measured at the lower of cost stated at fair value and the and present value of the future lease payments. The internal interest rate of the lease contract, or alternatively the Company's loan interest, is used as discounting factor when calculating the present value. Finance lease assets are hereafter treated as the Group's and the Company's other similar tangible fixed assets.*

*The capitalised residual lease liability is recognised in the balance sheet as a liability and the interest portion of the lease payment is recognised in the income statement over the term of the contract.*

*All other lease contracts are considered to be operating leases. Payments related to operating leases and other rental agreements are recognised in the income statement over the term of the contract. The company's total liability relating to operating leases and rental agreements is disclosed as contingencies etc.*

**Financial non-current assets**

*The combination method is applied when acquiring enterprises within the Group, where the combination is regarded as completed at the date of acquisition, and by using the carrying amounts of the assets and liabilities acquired.*

*The difference between the acquisition cost and carrying amounts is recognised directly in equity.*



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

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

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

***Impairment of fixed assets***

*The carrying amount of intangible and tangible fixed assets together with investments, which are not measured at fair value, are valued on an annual basis for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.*

*In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the net realisable value is lower than the carrying amount, write-down is provided to the lower value.*

*The recoverable amount is calculated at the higher of net selling price and capital value. The capital value is determined as the fair value of the expected net cash flows from the use of the asset or group of assets and the expected net cash flows from sale of the asset or group of assets after the end of its useful life.*

***Receivables***

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.*

*Write-off is performed to provide for losses when an objective indication has been assessed to have incurred that a receivable or a portfolio of receivables are impaired. If there is an objective indication that an individual receivable is impaired, the write-off is performed at individual level.*

*Receivables for which there are no objective indication of impairment at individual level are assessed at portfolio level for objective indication of impairment. The portfolios are primarily based on the debtors' registered office and credit rating in accordance with the Company's policy for credit risk management. The objective indicators, which are applied for portfolios, are determined based on the historical loss experiences.*

*Write-off is determined as the difference between the carrying amount of receivables and the present value of the expected cash flows, including realisable value of any received collaterals. The effective interest rate is used as discount rate for the single receivable or portfolio.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Skyldig skat og udskudt skat**

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

**Accruals, assets**

*Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.*

**Tax payable and deferred tax**

*Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.*

*The Company is subject to joint taxation with Danish group companies. The current corporation tax is distributed among the joint taxable companies in proportion to their taxable income and with full allocation and refund related to tax losses. The joint taxable companies are included in the on account tax scheme. Joint taxation contributions receivable and payable are recognised in the Balance Sheet under current assets and liabilities, respectively.*

*Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.*

*Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.*

*Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.*

**Liabilities**

*Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the income statement over the term of loan.*

**ANVENDT REGSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

***Accruals, liabilities***

*Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.*

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.

***CASH FLOW STATEMENT***

*In accordance with section § 86 of Danish Financial Statements Act a cash flow statement has not been prepared.*