



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 2021  
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. juni 2022  
*The Annual Report has been presented and adopted at  
the Company's Annual General Meeting on 15 June 2022*

---

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>	5-8
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management Commentary</i>	
Hoved- og nøgletal..... <i>Financial Highlights</i>	9
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	10-11
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	12
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	13-14
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	15
Noter..... <i>Notes</i>	16-23
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	24-29

**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*  
Morten Westergaard  
Colum Campion

**Direktion**  
*Executive Board*

Jacob Jaque Andersen

**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 2021 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 2021.*

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

*In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021.*

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 15. juni 2022  
*Copenhagen, 15 June 2022*

Direktion:  
*Executive Board*

---

Jacob Jaque Andersen

Bestyrelse:  
*Board of Directors*

---

Kim Bøttger  
Formand  
*Chairman*

---

Morten Westergaard

---

Colum Campion

**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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

**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.

*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 2021, 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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 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.*

**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.*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

*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.*

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

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at 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.
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's 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.

*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.*

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

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

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

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

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

København, den 15. juni 2022  
*Copenhagen, 15 June 2022*

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.*

*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.*

*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.*



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

	2021	2020	2019	2018	2017
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
<b>Resultatopgørelse</b>					
<i>Income statement</i>					
Bruttoresultat.....	22.159	12.936	36.616	45.452	48.838
<i>Gross profit/loss</i>					
Resultat af primær drift.....	4.743	-6.304	16.577	26.696	29.707
<i>Operating profit/loss of main activities</i>					
Finansielle poster, netto.....	-1.917	2.649	4.045	5.578	2.351
<i>Financial income and expenses, net</i>					
Årets resultat før skat.....	2.827	-3.655	20.621	32.274	32.058
<i>Profit/loss for the year before tax</i>					
Årets resultat.....	2.177	-2.875	16.059	24.986	24.940
<i>Profit/loss for the year</i>					
<b>Balance</b>					
<i>Balance sheet</i>					
Balancesum.....	133.010	128.210	132.204	177.014	151.404
<i>Total assets</i>					
Egenkapital.....	76.735	74.558	77.433	111.373	86.388
<i>Equity</i>					
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-3.536	-4.873	-1.313.890	-3.090	-3.832
<i>Investment in property, plant and equipment</i>					
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte....	33	35	36	35	38
<i>Average number of full-time employees</i>					
<b>Nøgletal</b>					
<i>Key ratios</i>					
Soliditetsgrad.....	57,7	58,2	58,6	62,9	57,1
<i>Equity ratio</i>					
Egenkapitalforrentning.....	2,9	-3,8	17,0	25,3	33,7
<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.

**Usædvanlige forhold**

Selskabet har i året indgået et forlig, som har medført selskabet har haft et væsentligt tab. Tabet vedrører renter der er indtægtsført i henhold til den oprindelige aftale, men som følge af forliget er tabt. Ledelsen forventer ikke at have tab på hovedstolen.

Det samlede tab udgør 5.911.390 kr. der henvises desuden til note 4 for yderligere omtale herom.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet var i 2021 fortsat præget af følgevirkningerne fra COVID, men realiserede et resultat som ledelsen anser som tilfredsstillende alt taget i betragtning. Sammen holdt med branchen som helhed er resultatet ligeledes acceptabelt.

Selskabet oplevede generelt for anden halvår at der var et opsøgt behov for udstationering m.v. hvilke medførte kraftig aktivitet i andet halvår 2021, noget som ligeledes er fortsat ind i det nye år. Aktiviteten fra kernekunderne var fra andet halvår pænt stigende, men ligeledes så vi stigende aktivitet fra øvrige kunde segmenter, hvilke også skyldes en ændret salgsstrategi som blev påbegyndt i 2021 med ansættelse af ny udlejningschef. I forhold til COVID, så forventer vi fremadrettet ikke, at der vil komme nye restriktioner, og derfor ser vi også, at branchen generelt kan hæve priserne igen, noget vi for 2022 også forventer vil bidrage til et noget forbedret resultat.

Selskabet igangsatte i 2021 implementering af nyt bookingsystem samt økonomisystem og det forventes endeligt implementeret i 2022. Herudover har selskabet haft et generelt fokus på omkostninger, men har ligeledes valgt at investere i opgraderinger af produkt porteføljen for at være klar til tiden efter COVID.

**Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling**

Selskabet har i året realiseret et bruttoresultat på 22.159 tkr. (12.936 tkr.) og et driftsresultat på

**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.*

**Unusual matters**

*During the year, the company entered into a settlement, which resulted in the company suffering a significant loss. The loss relates to interest recognized as income under the original agreement, but as a result of the settlement. Management does not expect to have losses on the principal.*

*The total loss amounts to DKK 5,911,390, see also note 4 for further discussion.*

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

*In 2021, the company was still affected by the consequences of COVID, but realized a result that the management considers satisfactory all things considered. Taken together with the industry as a whole, the result is equally acceptable.*

*The company generally experienced for the second half of the year that there was a saved need for posting etc. which led to strong activity in the second half of 2021, something which has also continued into the new year. The activity from the core customers was nicely increasing from the second half of the year, but we also saw increasing activity from other customer segments, which is also due to a changed sales strategy which was started in 2021 with the hiring of a new rental manager. In relation to COVID, we do not expect new restrictions in the future, and therefore we also see that the industry can generally raise prices again, something we for 2022 also expect will contribute to a somewhat improved result.*

*In 2021, the company initiated the implementation of a new booking system and financial system and it is expected to be finally implemented in 2022. In addition, the company has had a general focus on costs, but has also chosen to invest in product portfolio upgrades to be ready by COVID.*

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

*The company has realized a gross profit of 22,159 DKK'000 (12,936 DKK'000) and a profit from*

## LEDELSESBERETNING MANAGEMENT COMMENTARY

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling (fortsat)

4.743 tkr. (-6.304 tkr.). Årets resultat før skat udgør 2.827 tkr. (-3.655 tkr.). Selskabet har pr. 31. december 2021 en egenkapital på 76.732 tkr. (74.558 tkr.).

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Selskabet har fået en stærk start på året, og forventer at det vil fortsætte året ud. Aktiviteten ses fortsat at komme fra kernekunder men også nye kunder som kommer til. Selskabet står i en stærk position til at kunne udbygge sin nuværende portefølje, og forventer at kunne tilføje en del nye attraktive lejligheder i 2022. Resultatmæssigt forventer ledelsen et resultat på linje med dem før COVID tiden, hvilke vil være en mærkbar forbedring i forhold til 2020 og 2021.

### Redegørelse for samfundsansvar

#### Mål og politikker

Q Apartments DK A/S tror på mangfoldighed blandt medarbejderne, herunder ligelig fordeling af kønnene, bidrager positivt til arbejdsmiljøet og styrker virksomhedens performance og konkurrenceevne. Q Apartments DK A/S har, og har altid haft fokus på kvinder i såvel senior som middle-management. I Senior Management er fordelingen 50/50 og Middle Management består udelukkende af kvinder. Der er stor fokus på krænkelse af enhver art, det være sig i form af racisme, ledelsesmæssige psykiske fordele samt krænkelse med seksuelle undertoner.

#### Miljø

Q Apartments DK A/S har naturligvis målrettet fokus på miljø og klima.

### Profit/loss for the year compared to the expected development (continued)

operations of 4,743 DKK'000 (-6,304 DKK'000). The profit before tax for the year amounts to 2,827 DKK'000 (-3,655 DKK'000). At 31 December 2021 the company has an equity of 76,732 DKK'000 (74,558 DKK'000).

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

No events of material importance for the company's financial position have occurred after the end of the financial year.

### Future expectations

The company has had a strong start to the year, and expects it to continue for the rest of the year. The activity continues to come from core customers but also new customers who come. The company is in a strong position to be able to expand its current portfolio, and expects to be able to add a number of new attractive apartments in 2022. In terms of results, the management expects a result in line with those before the COVID era, which will be a noticeable improvement compared to 2020 and 2021.

### Corporate social responsibility (CSR) report

#### Goals and policies

Q Apartments DK A / S believes in diversity among employees, including equal distribution of the sexes, contributes positively to the working environment and strengthens the company's performance and competitiveness. Q Apartments DK A / S has, and has always had a focus on women in both senior and middle management. In Senior Management, the distribution is 50/50 and Middle Management consists exclusively of women. There is a strong focus on violations of all kinds, be it in the form of racism, managerial psychological benefits as well as violations with sexual undertones.

#### Environment

Q Apartments DK A / S naturally has a focused focus on the environment and climate.

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

	Note	2021 kr. DKK	2020 kr. DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>22.159.037</b>	<b>12.936.244</b>
<i>GROSS PROFIT</i>			
Personaleomkostninger.....	1	-14.149.547	-16.075.528
<i>Staff costs</i>			
Af- og nedskrivninger.....		-3.266.418	-3.164.835
<i>Depreciation, amortisation and impairment</i>			
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>4.743.072</b>	<b>-6.304.119</b>
<i>OPERATING PROFIT</i>			
Andre finansielle indtægter.....	2	7.214.146	3.289.822
<i>Other financial income</i>			
Andre finansielle omkostninger.....	3, 4	-9.130.712	-640.766
<i>Other financial expenses</i>			
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>2.826.506</b>	<b>-3.655.063</b>
<i>PROFIT BEFORE TAX</i>			
Skat af årets resultat.....	5	-649.441	780.239
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>6</b>	<b>2.177.065</b>	<b>-2.874.824</b>
<i>PROFIT FOR THE YEAR</i>			

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

AKTIVER ASSETS	Note	2021 kr. DKK	2020 kr. DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>		8.501.125	7.667.069
Indretning af lejede lokaler..... <i>Leasehold improvements</i>		1.410.871	1.977.583
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b> <i>Property, plant and equipment</i>	<b>7</b>	<b>9.911.996</b>	<b>9.644.652</b>
Andre værdipapirer..... <i>Other securities</i>		1.189.287	894.502
Lejededesitum og andre tilgodehavender..... <i>Rent deposit and other receivables</i>		21.189.210	25.504.600
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b> <i>Financial non-current assets</i>	<b>8</b>	<b>22.378.497</b>	<b>26.399.102</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b> <i>NON-CURRENT ASSETS</i>		<b>32.290.493</b>	<b>36.043.754</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		632.976	556.591
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		90.276.657	79.931.137
Udskudte skatteaktiver..... <i>Deferred tax assets</i>	9	248.334	1.094.066
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		9.151.991	10.410.292
Tilgodehavende selskabsskat..... <i>Receivables corporation tax</i>		0	2.580
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>	10	258.803	83.381
<b>Tilgodehavender.....</b> <i>Receivables</i>		<b>100.568.761</b>	<b>92.078.047</b>
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		151.133	88.243
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b> <i>CURRENT ASSETS</i>		<b>100.719.894</b>	<b>92.166.290</b>
<b>AKTIVER.....</b> <i>ASSETS</i>		<b>133.010.387</b>	<b>128.210.044</b>

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

<b>PASSIVER</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	<b>Note</b>	<b>2021</b> kr. DKK	<b>2020</b> kr. DKK
Selskabskapital..... <i>Share capital</i>	11	500.000	500.000
Overført overskud..... <i>Retained profit</i>		76.234.775	74.057.710
<b>EGENKAPITAL.....</b> <i>EQUITY</i>		<b>76.734.775</b>	<b>74.557.710</b>
Feriepengeforpligtelse, indefrosset..... <i>Holiday pay obligations</i>		1.024.267	1.024.267
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Non-current liabilities</i>	12	<b>1.024.267</b>	<b>1.024.267</b>
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		19.028.725	14.910.390
Leasingforpligtelser..... <i>Lease liabilities</i>		0	5.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder..... <i>Prepayments received from customers</i>		4.459.544	4.579.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		4.134.847	3.777.820
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		26.200.413	28.203.772
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>	13	1.427.816	1.151.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>55.251.345</b>	<b>52.628.067</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b> <i>LIABILITIES</i>		<b>56.275.612</b>	<b>53.652.334</b>
<b>PASSIVER.....</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		<b>133.010.387</b>	<b>128.210.044</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Contingencies etc.</i>	14		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	15		
<b>Nærtstående parter</b> <i>Related parties</i>	16		
<b>Koncernregnskab</b> <i>Consolidated Financial Statements</i>	17		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
*EQUITY*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført overskud <i>Retained profit</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2021..... <i>Equity at 1 January 2021</i>	500.000	74.057.710	74.557.710
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6..... <i>Proposed profit allocation, Engelsk 6</i>		2.177.065	2.177.065
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b> <i>Equity at 31 December 2021</i>	<b>500.000</b>	<b>76.234.775</b>	<b>76.734.775</b>

**NOTER**  
**NOTES**

	2021	2020	Note
	kr.	kr.	
	DKK	DKK	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
<i>Staff costs</i>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	33	35	
<i>Average number of employees</i>			
Løn og gager.....	12.534.225	13.955.967	
<i>Wages and salaries</i>			
Pensioner.....	795.740	876.168	
<i>Pensions</i>			
Andre omkostninger til social sikring.....	185.700	138.074	
<i>Social security costs</i>			
Andre personaleomkostninger.....	633.882	1.105.319	
<i>Other staff costs</i>			
	<b>14.149.547</b>	<b>16.075.528</b>	
Vederlag til direktion og bestyrelse.....	921.787	921.787	
<i>Remuneration of Management and Board of Directors</i>			
	<b>921.787</b>	<b>921.787</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
<i>Other financial income</i>			
Koncerninterne renteindtægter.....	3.228.933	1.681.765	
<i>Associated enterprises</i>			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.985.213	1.608.057	
<i>Other interest income</i>			
	<b>7.214.146</b>	<b>3.289.822</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
<i>Other financial expenses</i>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9.130.712	640.766	
<i>Other interest expenses</i>			
	<b>9.130.712</b>	<b>640.766</b>	



**NOTER**  
**NOTES**
**Note**
**Særlige poster**
**4**
*Special items*

Selskabet har et tilgodehavende hvor der er indgået forlig med modparten. Det har medført at selskabet i året har tabt 5.911.390 kr. på tilgodehavendet. Tabet er indregnet som en finansiel omkostninger.

*The company has a receivable where a settlement has been reached with the counterparty. As a result, the company lost DKK 5,911,390 on the receivable during the year. The loss is recognized as a financial expense.*

	2021	2020
	kr.	kr.
	DKK	DKK
Andre finansielle omkostninger.....	5.911.390	0
<i>Other financial costs</i>		
	<b>5.911.390</b>	<b>0</b>

**Skat af årets resultat**
**5**
*Tax on profit/loss for the year*

Regulering af udskudt skat.....
 649.441 | -780.239 |

*Adjustment of deferred tax*

**649.441**      **-780.239**

**Forslag til resultatdisponering**
**6**
*Proposed distribution of profit*

Overført resultat.....
 2.177.065 | -2.874.824 |

*Retained profit*

**2.177.065**      **-2.874.824**

NOTER  
NOTES

Note

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

7

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>	Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i>
Kostpris 1. januar 2021..... <i>Cost at 1 January 2021</i>	17.558.897	3.895.758
Tilgang..... <i>Additions</i>	3.490.992	45.200
Afgang..... <i>Disposals</i>	-2.432	0
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b> <i>Cost at 31 December 2021</i>	<b>21.047.457</b>	<b>3.940.958</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021..... <i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2021</i>	9.891.826	1.918.175
Årets afskrivninger ..... <i>Depreciation for the year</i>	2.654.506	611.912
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b> <i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2021</i>	<b>12.546.332</b>	<b>2.530.087</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b> <i>Carrying amount at 31 December 2021</i>	<b>8.501.125</b>	<b>1.410.871</b>

**Finansielle anlægsaktiver**  
*Financial non-current assets*

8

	Andre værdipapirer <i>Other securities</i>	Lejededpositum og andre tilgodehavender <i>Rent deposit and other receivables</i>
Kostpris 1. januar 2021..... <i>Cost at 1 January 2021</i>	894.502	25.504.600
Tilgang..... <i>Additions</i>	0	1.596.000
Afgang..... <i>Disposals</i>	0	-5.911.390
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b> <i>Cost at 31 December 2021</i>	<b>894.502</b>	<b>21.189.210</b>
Årets værdireguleringer ..... <i>Revaluation and impairment losses for the year</i>	294.785	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2021.....</b> <i>Revaluation at 31 December 2021</i>	<b>294.785</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b> <i>Carrying amount at 31 December 2021</i>	<b>1.189.287</b>	<b>21.189.210</b>

**NOTER**  
**NOTES**

	Note
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b> <i>Fixed asset investments (continued)</i>	<b>8</b>

<b>Udskudt skatteaktiv</b> <i>Deferred tax assets</i>	<b>9</b>
<p>Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter. <i>Provision for deferred tax comprises deferred tax on contract work in progress, inventory and intangible and tangible fixed assets.</i></p>	

	2021 kr. DKK	2020 kr. DKK
Udskudt skat vedrører:		
<i>Deferred tax relates to:</i>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	136.856	221.364
<i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>		
Indretning af lejede lokaler.....	-71.295	-89.076
<i>Leasehold improvements</i>		
Finansiel leasingforpligtelse.....	0	1.100
<i>Financial leasing obligation</i>		
Uudnyttede underskud.....	182.773	960.678
<i>Unused taxable loss</i>		
	<b>248.334</b>	<b>1.094.066</b>
Udskudt skatteaktiv 1. januar.....	1.094.066	313.827
<i>Deferred tax, beginning of year</i>		
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	-652.020	780.239
<i>Deferred tax of the year, income statement</i>		
Regulering i året.....	-193.712	0
<i>Deferred tax of the year, equity</i>		
<b>Udskudt skatteaktiv 31. december.....</b>	<b>248.334</b>	<b>1.094.066</b>
<i>Deferred tax assets 31 December 2021</i>		

Virksomhedens udskudte skatteaktiver er indregnet i balancen med 66 tkr. Skatteaktivet vedrører primært andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventningerne til de næste par år.

*The company's deferred tax assets have been recognized in the balance sheet at DKK(000) 66. The deferred tax assets is primarily related to other plants, machinery, tools and equipment. The deferred tax asset is recognized on the basis of the expectations for the next few years.*

**NOTER**  
**NOTES**

	2021 kr. DKK	2020 kr. DKK	Note	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			<b>10</b>	
<i>Prepayments and accrued income</i>				
Omkostninger.....	258.803	83.381		
<i>Costs</i>				
	<b>258.803</b>	<b>83.381</b>		
	2021 kr. DKK	2020 kr. DKK		
<b>Selskabskapital</b>			<b>11</b>	
<i>Share capital</i>				
Selskabskapitalen 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>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>12</b>	
<i>Long-term liabilities</i>				
	31/12 2021 gæld i alt 31/12 2021 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2020 gæld i alt 31/12 2020 total liabilities
Leasingforpligtelser.....	0	0	0	5.000
<i>Lease liabilities</i>				
Feriepengeforpligtelse, indefrosset.....	1.024.267	0	1.024.267	1.024.267
<i>Holiday pay obligations</i>				
	<b>1.024.267</b>	<b>0</b>	<b>1.024.267</b>	<b>1.029.267</b>
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			<b>13</b>	
<i>Accruals and deferred income</i>				
Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalinger for huslejeindtægter.				
<i>Accruals and deferred income comprise prepayments regarding rental income.</i>				

NOTER  
 NOTES

## Note

 Eventualposter mv.  
 Contingencies etc.

14

 Eventualforpligtelser  
 Contingent liabilities

	2021	2020
	kr.	kr.
	DKK	DKK
Leasingforpligtelser (operationel leasing): <i>Lease liabilities (operating leases):</i>		
Årets ydelse..... <i>Payment for the year</i>	83.478.000	91.232.000
	<b>83.478.000</b>	<b>91.232.000</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 huslejekontrakt til associeret selskab i koncernen. 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 har indgået huslejekontrakter svarende til en samlet forpligtelse på 6.165 tkr.

Selskabet er part i en igangværende skattesag, som Skattestyrelsen har anlagt imod selskabet. Sagen er anket til Skatteankestyrelsen. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af denne sag vil falde positivt ud for selskabet. Der er på nuværende tidspunkt usikkerhed omkring sagens resultat. Såfremt sagen ikke afgøres til selskabets fordel påvirker det ikke selskabets drift, men alene likviditeten.

*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 has entered into rental obligations amounting to a total of DKK (000) 6,165.*

*The company is party to a pending tax case taken by the Danish Tax Agency against the company. The case has been appealed to the Danish Tax Appeals Agency. It is Management's opinion that the outcome of this case will be in favour of the company. There is at the moment uncertainty with respect to the outcome of the case. If the case is not decided in favour of the company, it will not impact the company's operations, but only the liquidity.*

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

14

**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 ApS, der er administrationselskab 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 ApS, which serves as management company for the joint taxation.*

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

15

*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**

16

*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.*

**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 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The Annual Report of QAPARTMENTS DK A/S for 2021 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class C, medium-size enterprises.*

*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 driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab 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.

**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 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.*

**Other external expenses**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

### 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.

### 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 acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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:

	Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
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 %

### 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.*

### 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:*

**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.

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

*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.*

**Fixed asset investments**

*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.*

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

**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.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

***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.*

***Accruals, assets***

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***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 skattemæssige 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 skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

**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.*

**Accruals, liabilities**

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

**ANVENDT REGSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

**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.*