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 GROUP APS

FUGLEVANGSVEJ 11-13, 1962 FREDERIKSBERG C

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017
The Annual Report has been presented and adopted at the Company's Annual General Meeting on 31 May 2017

_____
Trine Lindgaard

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.

CVR-NR. 33 59 98 03
CVR NO. 33 59 98 03

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

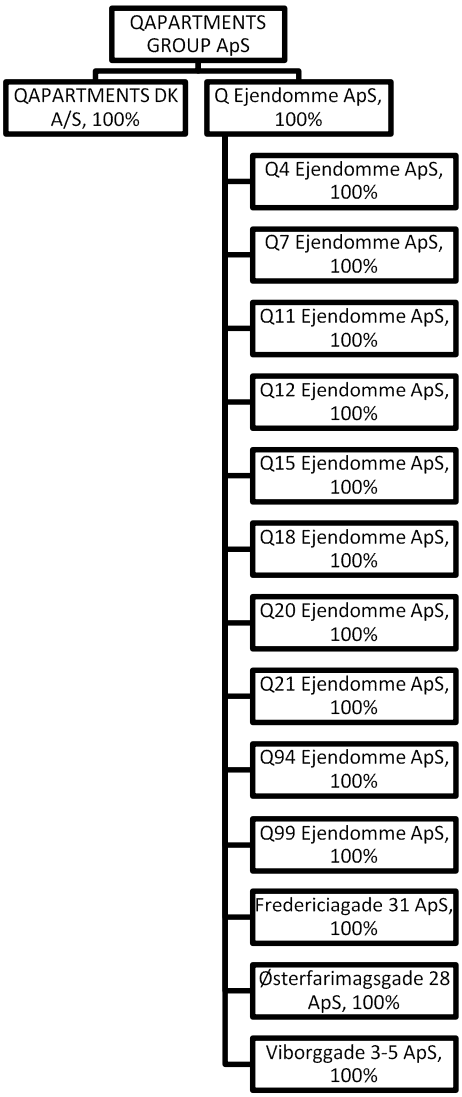
	Side *Page*
Selskabsoplysninger ***Company Details***	
Selskabsoplysninger *Company Details*	3
Koncernoversigt *Group Structure*	4
Erklæringer ***Statement and Report***	
Ledelsespåtegning *Statement by Board of Executives*	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*	6-10
Ledelsesberetning ***Management's Review***	
Hoved- og nøgletal for koncernen *Financial Highlights of the group*	11-12
Ledelsesberetning *Management's Review*	13-16
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december ***Consolidated and Parent Company Financial Statements 1 January - 31 December***	
Resultatopgørelse *Income Statement*	17
Balance *Balance Sheet*	18-21
Egenkapitalopgørelse *Equity*	22
Pengestrømsopgørelse *Cash Flow Statement*	23-24
Noter *Notes*	25-39
Anvendt regnskabspraksis *Accounting Policies*	40-48

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, a Danish limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

SELSKABSOPLYSNINGER
COMPANY DETAILS

Selskabet *Company*	QAPARTMENTS GROUP ApS Fuglevangsvej 11-13 1962 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 33 59 98 03 *CVR no.:*
	Stiftet: 15. april 2011 *Established: 15 April 2011*
	Hjemsted: Frederiksberg *Registered Office:*
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december *Financial Year: 1 January - 31 December*
Direktion *Board of Executives*	Kim Bøttger
Revision *Auditor*	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut *Bank*	Handelsbanken 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.*

KONCERNOVERSIGT
GROUP STRUCTURE



LEDELSESPÅTEGNING
STATEMENT BY BOARD OF EXECUTIVES

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for QAPARTMENTS GROUP ApS.

Today the Board of Executives have discussed and approved the Annual Report of QAPARTMENTS GROUP ApS for the year 1 January - 31 December 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

In my opinion the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the Group's and the Company's financial position at 31 December 2016 and of the results of the Group's and the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

The Management's Review includes in my opinion a fair presentation of the matters dealt with in the review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

Frederiksberg, den 30. maj 2017
Frederiksberg, 30 May 2017

Direktion:
Board of Executives

_____
Kim Bøttger

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejerne i QAPARTMENTS GROUP ApS

Konklusion
Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for QAPARTMENTS GROUP ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the Shareholders of QAPARTMENTS GROUP ApS

Opinion
We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of QAPARTMENTS GROUP ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows for the Group. The Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2016 and of the results of the Group and the Parent Company operations as well as the consolidated cash flows of the Group for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Management's Responsibility for the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Auditor's Responsibility for the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Consolidated Financial Statements and the Parent Company 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 Group's and the Parent Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and the Parent Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Parent Company to cease to continue as a going concern.*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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.

- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements, including the disclosures, and whether the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the Consolidated Financial Statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

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's Review
Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

Based on the work we have performed, we conclude that Management's Review is in accordance with the Consolidated Financial Statements and the Parent Company 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's Review.

København, den 30. maj 2017
Copenhagen, 30 May 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN
FINANCIAL HIGHLIGHTS OF THE GROUP

	2016 tkr. *DKK '000*	2015 tkr. *DKK '000*	2014 tkr. *DKK '000*	2013 tkr. *DKK '000*	2012 tkr. *DKK '000*
Resultatopgørelse ***Income statement***					
Bruttoresultat..... *Gross profit/loss*	59.122	72.538	68.464	66.734	31.912
Driftsresultat..... *Operating profit/loss*	66.397	68.137	90.530	52.358	22.760
Finansielle poster, netto..... *Financial income and expenses, net*	-5.829	-12.121	-8.747	-9.254	-6.853
Årets resultat før skat..... *Profit/loss for the year before tax*	61.617	58.973	81.124	39.930	16.037
Årets resultat..... *Profit/loss for the year*	47.804	50.973	69.469	36.054	14.952
Balance ***Balance sheet***					
Balancesum..... *Balance sheet total*	708.038	762.344	683.027	667.588	629.545
Egenkapital..... *Equity*	225.391	177.587	126.613	57.144	21.090
Pengestrømme ***Cash flows***					
Pengestrømme fra driftsaktivitet..... *Cash flows from operating activities*	9.619	43.686	12.045	33.002	6.849
Pengestrømme fra investeringsaktivitet... *Cash flows from investment-related activities*	79.281	-58.488	-5.691	-25.263	-3.072
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.. *Cash flows from financing activities*	-78.786	16.617	-12.343	-7.701	-5.819
Pengestrømme i alt..... *Total cash flows*	10.114	1.815	-5.989	38	-2.042
Investeringer i materielle anlægsaktiver.. *Investment in tangible fixed assets*	-15.611	5.259	4.226	21.388	22.762
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte.... ***Average number of full-time employees***	**42**	**42**	**41**	**40**	**40**
Nøgletal ***Ratios***					
Afkastningsgrad..... *Rate of return*	39,3	45,0	89,5	91,6	51,7
Soliditetsgrad..... *Solvency ratio*	31,8	23,3	18,5	8,5	3,3
Egenkapitalforrentning..... *Return on equity*	23,7	33,5	75,6	92,2	109,8

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

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

Afkastningsgrad:

$$\frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$$

Rate of return:

$$\frac{\textit{Profit/loss on ordinary activities x 100}}{\textit{Average invested capital}}$$

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN
FINANCIAL HIGHLIGHTS OF THE GROUP

Investeret kapital:	Immaterielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) + materielle anlægsaktiver + varebeholdninger + tilgodehavender + øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver – leverandørgæld – andre hensatte forpligtelser - øvrige lang- og kortfristede driftsmæssige forpligtelser
Invested capital:	*Intangible fixed assets (ex goodwill) + tangible assets + inventories + receivables + other working current assets – trade payables – other provisions – other long and short term working liabilities*
Soliditetsgrad:	Egenkapital ekskl. minortiteter x 100 / Passiver i alt, ultimo
Solvency ratio:	*Equity ex. minorities, at year end x 100 / Total equity and liabilities, at year end*
Egenkapitalforrentning:	Resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Return on equity:	*Profit/loss after tax x 100 / Average equity*

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

The ratios follow in all material respects the recommendations of the Danish Finance Society.

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT'S REVIEW

Væsentligste aktiviteter
Koncernens væsentligste aktivitet er udlejning af servicerede og møblerede lejligheder, primært til virksomheder der har medarbejdere udstationeret i Danmark samt til genhusning vedrørende forsikringssager.

Koncernen ejer og driver 19 investeringsejendomme i Hovedstadsområdet, og ejendommene indeholder både erhvervs- og boliglejemål.

Principal activities
The group´s main activity is renting of serviced and furnished apartments, primarily to companies having staff from overseas working in Denmark, as well as rehousing in connection with insurance business.

The group owns and operates 19 investment properties in the Copenhagen area, which include both business and residential leasing.

Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af koncernens investeringsejendomme til dagsværdi indeholder elementer af ledelsesmæssige skøn vedrørende vurderingen af de aktuelle markedsvilkår. De ledelsesmæssige skøn er foretaget på baggrund af grundige analyser af ejendomsmarkedet, herunder prisudvikling og realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme. De ledelsesmæssige skøn er understøttet af ekstern rådgivning og vurderinger.

Ledelsen har valgt at værdiansætte koncernens ejendomme ud fra forventede afkast i størrelsesordenen 3,1-3,8% under hensyntagen til følgende faktorer:

- Beliggenhed
- Udlejningssituation
- Renteniveau
- Udviklingspotentiale

Det er ledelsens opfattelse, at forholdet mellem koncernens indtjeningsevne og den rentebærende gæld er tilstrækkeligt højt til at kunne modstå normale ændringer i såvel renteniveau som afkastkrav.

Uncertainty as to recognition and measurement
The measurement of the group´s investment properties at fair value includes elements of management´s judgement in relation to the estimate of the current market conditions. Management´s judgement is based on detailed analysis of the real estate market including price trends and realized sales prices on comparable properties. The management´s judgement is supported external advice and third party valuations.

The management has chosen to measure the value of the group's investment properties using yields in a range of 3.1-3.8 %, taking the following into consideration:

- *Location*
- *Rental situation*
- *Interest rate*
- *Development potential*

In management´s opinion the ratio between the group´s earnings capacity and the interest bearing liabilities is sufficient to withstand normal changes in both interest level as well as yield.

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT'S REVIEW

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i året realiseret et bruttoresultat på 59.122 tkr. (72.538 tkr.). Heri indgår indtægtsført goodwill med 0 tkr. (9.337 tkr.). Efter regulering af goodwill udgør koncernens driftsresultat af de erhvervsmæssige aktiviteter 59.122 tkr. (63.201 tkr.), svarende til et fald på 6,5%.

Af bruttoresultatet vedrører 49.338 tkr. (38.828 tkr.) koncernens aktiviteter indenfor udlejning af møblerede og servicerede lejligheder, og 16.755 tkr. (18.080 tkr.) vedrører koncernens aktiviteter indenfor investeringsejendomme mv.

Koncernens driftsresultat indeholder positive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme på 33.454 tkr. (27.496 tkr.)

Dagsværdien af koncernens ejendomsportefølje udgør ved årets udgang 572.390 tkr. (653.025 tkr.), og de langfristede gældsforpligtelser udgør 347.196 tkr. (430.461 tkr.), svarende til en belåningsprocent på 61% (66%).

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Development in activities and financial position

The group has realised a gross profit of 59,122 DKK'(000) (72,538 ('000)). This figure includes an income recognition of goodwill of 0 '(000) (9,337 '(000)). After adjusting for goodwill the gross profit from the group's commercial activities amounts to 59,122 '(000) (63,201 '(000)), a decrease of 6,5%.

Of the total gross profit 49,338 '(000) (38,828 '(000)) is generated by the group's activity in renting of serviced and furnished apartments, and 16,755 '(000) (18,080'(000)) is generated by the group's property and equity investment activity.

The group's operating profit includes positive fair value adjustments of investments properties of 33,454 '(000) (27,496 '(000)).

The fair value of the group's investment property portfolio at year end is 572,390 '(000) (653,025 '(000)). The long term liabilities at year end is 347,196 '(000) (430,461 '(000)), equaling a loan to value of 61% (66%).

The management considers the result satisfactory.

Udlejning af servicerede og møblerede lejligheder

Forretningsenheden har en meget høj udlejningsgrad på 97%, og tomgang forekommer normalt kun i forbindelse med istandsættelse af lejligheder.

Forretningsenheden investerer fortsat i IT-systemer samt uddannelse og udvikling af medarbejdere for at sikre en effektiv drift og imødekomme kvaliteten af den service, som kræves af vores virksomhedskunder.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Renting of serviced and furnished apartments

The business unit has a very high rental rate of 97% and voids normally arise only in connection with maintenance of apartments.

The business unit continues to invest in IT-systems and staff training and development to ensure that both are better able to deliver more effective operations and the quality of service required by our corporate clients.

The management considers the result for the year satisfactory.

Ejerskab, drift og udlejning af investeringsejendomme

Ledelsen vurderer løbende udviklingen i datterselskaberne og disses investeringsejendomme for at sikre, at de lever op til koncernens langsigtede finansielle og operationelle mål.

Ownership, management and leasing of investment properties

The management is continuously assessing the performance of its subsidiaries and the investment properties owned by them, to ensure that they continue to meet the long term investment and operational objectives of the group.

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT'S REVIEW

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling
Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Profit/loss for the year compared to future expectations
The management conciders the result for the year satisfactory.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Koncernen har i maj 2017 indgået betinget aftale om delvist salg af en række datterselskaber, der indeholder investeringsejendomme.

Significant events after the end of the financial year
In May 2017 the group has entered into a conditional agreement of a partial sale of a number of subsidiaries in the property investment unit.

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

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

Forventninger til fremtiden
Ledelsen forventer en øget aktivitet i 2017 med flere lejligheder til rådighed og deraf følgende øget indtjening.

Future expectations
For 2017 the management expects an increase in activity with more apartments becoming available to let and that will lead to an increase in the operating profit.

Ledelsen vil i det kommende regnskabsår fortsat arbejde med finansieringen af koncernens ejendomme. Ejendommene er pt. hovedsageligt finansieret med en fast rente i 3-5 år, men ledelsen vurderer løbende, hvorvidt det kan være hensigtsmæssigt ud fra en økonomisk betragtning at fastlåse renten til et fast lavt niveau over en længere årrække.

In the coming year, management will continue working with the financing of the group's properties. The properties are currently mainly financed with fixed interest rates for 3 to 5 years, but management is continuously analyzing whether it from an economic point of view can be appropriate to switch into low long term fixed rates.

Samfundsansvar
Koncernen er baseret på en decentral organisationsstruktur med færrest mulige led på tværs af organisationsstrukturen og størst mulig respekt for de enkelte afdelinger. Denne grundholdning afspejles også i koncernens arbejde med ansvarlighed. Nærværende redegørelse indeholder koncernens tilgang til samfundsansvar, politik for det underrepræsenterede køn og arbejdsmiljø- og sundhedspolitik, miljø- og bæredygtighedstiltag. Principper for samfundsansvar, menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorruption er en del af gældende dansk ret. Koncernens bidrag er herudover at se vore samarbejdspartnere efter i sømmene for at sikre, at de fastholdes på de globale principper og retningslinjer for samfundsansvar. Koncernen har løbende fokus på klimavenlige løsninger i lejlighederne, LED og elsparepærer, ligesom der sideløbende arbejdes på at blive klimapartner med DONG.

Corporate social responsibility
The group has a decentralized organizational structure with minimum layers of internal management and the greatest possible autonomy for each department. This basic approach is also reflected in the group's social responsibility statement. This statement includes the company approach towards social responsibility, policy for gender equality, work environment and health policies as well as environmental and sustainability initiatives. The principles for social responsibility, human rights, employee rights, environment as well as anti corruption are a part of Danish legislation. The group's contribution further includes checking our business partners to make sure that they are held accountable on global principles and guidelines in relation to social responsibility. The group focuses on climate friendly solutions in the apartments and works with DONG on being a climate partner.

Samfundsansvar (fortsat)
Principper for samfundsansvar
Koncernen har gennem flere år arbejdet med at øge antallet af kvinder i ledelsen, og fra 2008 til 2016 er andelen af kvinder i ledelsen steget fra 0 pct. til 33 pct. Arbejdet med at højne antallet af kvinder i alle ledelsesorganer fortsættes i 2017. Der har siden 2015 været en nedfældet arbejdsmiljø- og sundhedspolitik, som danner grundlag og udstikker de overordnede retningslinjer for, hvordan arbejdsmiljøarbejdet skal foregå. Arbejdsmiljøpolitikken bliver løbende vurderet af arbejdsmiljøudvalgene, så arbejdsmiljø- og sundhedspolitik holdes opdateret. Den lovpligtige APV-vurdering er udvidet og omfatter også gruppeinterview og spørgeskemaer med henblik på at få et mere nuanceret indblik i eventuelle arbejdsmiljøproblemer, herunder særligt problemer med det psykiske arbejdsmiljø, hvor spørgeskemaundersøgelser generelt har vist sig at være mangelfulde. Ligeledes er der aktivt sat ind med kurser i kommunikation og samarbejde på forskellige niveauer. Via pensionsordningen tilbydes medarbejderne adgang til råd om og vejledning til at håndtere fysiske, psykiske og sociale problemer – store som små, og Codan Care sundhedsforsikring er tilknyttet til pensionsordning.

Medarbejderne tilbydes sunde kantineforhold med vægt på økologiske råvarer og maksimalt fedtindhold i kød på 10 pct. Der tilbydes endvidere influenzavaccination, rygestopkurser, misbrugsbehandling, hjertestarterkurser, førstehjælps- og repetitionskurser en gang om året, fælles motion i form af løb samt medlemskab på favorable vilkår i fitnesscentre.

Koncernen har fokus på energiforbrug på serverudstyr/-kapacitet. Der arbejdes på optimering af it-infrastruktur og serverkapacitet gennem kontinuerlig investering i effektiv kapacitet, der bruger mindre strøm, og der er i 2016 entreret med en ekstern IT konsulent til implementering heraf. Derudover planlægges det at oprette et miljøudvalg blandt medarbejderne, som løbende skal identificere områder, hvor unødigt energiforbrug kan mindske.

Corporate social responsibility (continued)
Principles for corporate social responsibility
The group has through a number of years worked with increasing the number of women in the Senior Management and from 2008 to 2016 the share of women in the Senior Management has increased from 0% to 33%. The process with increasing the number of women on all management levels will continue in 2017. In 2015 a written work environment and health policy was put in place, setting out the guidelines for work environmental issues and it is updated on an ongoing basis by the group's working environment group.

The statutory Working Environment Survey has been extended to include group interviews and questionnaires in order to obtain a more varied view on any possible work environment issues including especially problems with the physical working environment, where questionnaires in general have shown to be inadequate. The group has introduced seminars in communication and cooperation in all levels in the organization. As part of the group's pension plan the employees have access to guidance and counselling from Codan Care in handling physical and social problems.

The employees are offered a healthy canteen focusing on organic products and low fat meats. Also flu vaccines, smoking cessation seminars, abuse treatments, first aid and defibrillator training, joint exercise in terms of running and favorable membership deals for gyms are offered.

The group focuses on energy friendly server equipment and capacity and is working with optimizing the it-infrastructure and server capacity though an ongoing investment in effective capacity, which uses less electricity. In 2016 an external it-consultant has been hired for the implementation thereof. It is planned to establish an environmental working group with the employees for identifying areas, where the use of energy can be reduced.

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

	Note	Koncernen *Group* 2016 kr. *DKK*	Koncernen *Group* 2015 kr. *DKK*	Moderselskabet *Parent company* 2016 kr. *DKK*	Moderselskabet *Parent company* 2015 kr. *DKK*
BRUTTOFORTJENESTE ..... *GROSS PROFIT*		**59.122.258**	**72.538.200**	**-6.027.846**	**6.293.366**
Personaleomkostninger ..... *Staff costs*	2	-18.857.420	-19.360.594	-1.337.502	0
Af- og nedskrivninger ..... *Depreciation, amortisation and impairment*		-5.785.799	-12.536.650	-65.702	-2.387
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme ..... *Fair value adjustment of investment properties*		31.918.257	24.298.424	-109.162	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. andre investe. ..... *Fair value adjustment of debt, other investments*		0	3.197.524	0	0
DRIFTSRESULTAT ..... *OPERATING PROFIT*		**66.397.296**	**68.136.904**	**-7.540.212**	**6.290.979**
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder ..... *Result of equity investments in group and associates*		1.048.647	2.957.654	55.132.630	46.149.710
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer ..... *Income from other equity investments and securities*		358.403	0	358.403	0
Andre finansielle indtægter ..... *Other financial income*	3	3.368.652	1.282.608	3.367.811	1.895.227
Andre finansielle omkostninger ..... *Other financial expenses*	4	-9.555.794	-13.403.745	-4.689.205	-2.863.587
RESULTAT FØR SKAT ..... *PROFIT BEFORE TAX*		**61.617.204**	**58.973.421**	**46.629.427**	**51.472.329**
Skat af årets resultat ..... *Tax on profit/loss for the year*	5	-13.813.418	-8.000.068	1.174.359	-498.976
ÅRETS RESULTAT ..... *PROFIT FOR THE YEAR*	6	**47.803.786**	**50.973.353**	**47.803.786**	**50.973.353**

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

		Koncernen *Group*		Moderselskabet *Parent company*	
AKTIVER *ASSETS*	Note	**2016** kr. *DKK*	**2015** kr. *DKK*	**2016** kr. *DKK*	**2015** kr. *DKK*
Goodwill *Goodwill*		0	940.055	0	0
Immaterielle anlægsaktiver *Intangible fixed assets*	7	**0**	**940.055**	**0**	**0**
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other plants, machinery, tools and equipment*		9.619.701	11.134.275	0	0
Indretning af lejede lokaler *Leasehold improvements*		1.258.232	1.205.702	0	65.702
Investeringsejendomme *Investment properties*		572.390.000	653.025.000	0	0
Materielle anlægsaktiver *Tangible fixed assets*	8	**583.267.933**	**665.364.977**	**0**	**65.702**
Kapitalandele i datter-virksomheder *Equity investments in group enterprises*		0	0	267.651.806	212.469.231
Kapitalandele i associerede virksomheder *Equity investments in associated enterprises*		4.048.648	3.000.001	0	0
Andre værdipapirer *Other securities*		19.784.254	10.675.851	17.289.951	7.931.548
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder *Receivables from group enterprises*		0	0	4.990.526	4.747.629
Tilgodehavende i associerede virksomheder *Receivables from associated enterprises*		800.000	0	0	0
Lejedepositum og andre tilgodehavender *Rent deposit and other receivables*		64.062.629	43.724.471	60.674.795	42.924.471
Finansielle anlægsaktiver *Fixed asset investments*	9	**88.695.531**	**57.400.323**	**350.607.078**	**268.072.879**
ANLÆGSAKTIVER *FIXED ASSETS*		**671.963.464**	**723.705.355**	**350.607.078**	**268.138.581**

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

		Koncernen *Group*		Moderselskabet *Parent company*	
AKTIVER (FORTSAT) *ASSETS (CONTINUED)*	**Note**	**2016** kr. *DKK*	**2015** kr. *DKK*	**2016** kr. *DKK*	**2015** kr. *DKK*
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... *Trade receivables*		5.767.620	3.547.012	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... *Receivables from group enterprises*		0	0	0	50.979.961
Udskudt skatteaktiv..... *Deferred tax assets*	1	0	0	1.249.339	0
Andre tilgodehavender..... *Other receivables*		24.327.328	33.242.219	12.295.599	10.107.918
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... *Receivables from joint taxation*		0	0	8.968.322	0
Tilgodehavender..... ***Receivables***		**30.094.948**	**36.789.231**	**22.513.260**	**61.087.879**
Likvide beholdninger..... ***Cash and cash equivalents***		**5.979.451**	**1.849.428**	**2.344.676**	**2.511**
OMSÆTNINGSAKTIVER..... ***CURRENT ASSETS***		**36.074.399**	**38.638.659**	**24.857.936**	**61.090.390**
AKTIVER..... ***ASSETS***		**708.037.863**	**762.344.014**	**375.465.014**	**329.228.971**

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

PASSIVER *EQUITY AND LIABILITIES*	Note	Koncernen *Group* 2016 kr. *DKK*	 2015 kr. *DKK*	Moderselskabet *Parent company* 2016 kr. *DKK*	 2015 kr. *DKK*
Selskabskapital *Share capital*		80.000	80.000	80.000	80.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode *Reserve for net revaluation according to equity value*		4.048.647	0	239.132.326	183.059.696
Overført overskud *Retained profit*		221.261.981	177.506.842	-13.821.698	-5.552.854
EGENKAPITAL ***EQUITY***		**225.390.628**	**177.586.842**	**225.390.628**	**177.586.842**
Hensættelse til udskudt skat *Provision for deferred tax*	1	29.064.821	39.792.364	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER ***PROVISION FOR LIABILITIES***		**29.064.821**	**39.792.364**	**0**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter *Mortgage debt*		322.274.331	396.917.810	0	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt *Other bank debt*		2.993.691	4.000.539	0	0
Anden gæld *Other liabilities*		4.036.372	7.171.653	0	0
Langfristede gældsforpligtelser ***Long-term liabilities***	10	**329.304.394**	**408.090.002**	**0**	**0**
Kortfristet del af langfristet gæld *Short-term portion of long-term liabilities*	10	17.891.777	22.370.782	0	0
Gæld til pengeinstitutter *Bank debt*		0	5.984.489	0	42.661
Modtagne forudbetalinger fra kunder *Prepayments received from customers*		8.641.360	6.353.959	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser *Trade payables*		11.438.004	9.755.439	1.567.782	597.978
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*		0	0	117.974.712	127.591.312
Selskabsskat *Corporation tax*		18.929.260	17.538.032	17.875.982	7.171.054
Anden gæld *Other liabilities*		66.466.883	74.104.032	12.655.910	16.239.124
Periodeafgrænsningsposter *Accruals and deferred income*		910.736	768.073	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser ***Current liabilities***		**124.278.020**	**136.874.806**	**150.074.386**	**151.642.129**

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

		Koncernen *Group*		Moderselskabet *Parent company*	
PASSIVER (FORTSAT) *EQUITY AND LIABILITIES (CONTINUED)*	**Note**	**2016** kr. *DKK*	**2015** kr. *DKK*	**2016** kr. *DKK*	**2015** kr. *DKK*
GÆLDSFORPLIGTELSER ..... *LIABILITIES*		**453.582.414**	**544.964.808**	**150.074.386**	**151.642.129**
PASSIVER ..... *EQUITY AND LIABILITIES*		**708.037.863**	**762.344.014**	**375.465.014**	**329.228.971**
Eventualposter mv. *Contingencies etc.*	11				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Charges and securities*	12				
Nærtstående parter *Related parties*	13				

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

	Koncernen *Group*			
	Selskabs-kapital *Share capital*	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode *Reserve for net revaluation according to equity va*	Overført overskud *Retained profit*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2016..... *Equity at 1 January 2016*	80.000	0	177.506.842	177.586.842
Forslag til årets resultatdisponering..... *Proposed distribution of profit*		4.048.647	43.755.139	47.803.786
Egenkapital 31. december 2016..... *Equity at 31 December 2016*	**80.000**	**4.048.647**	**221.261.981**	**225.390.628**

	Moderselskabet *Parent company*			
	Selskabs-kapital *Share capital*	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode *Reserve for net revaluation according to equity va*	Overført overskud *Retained profit*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2016..... *Equity at 1 January 2016*	80.000	183.059.696	-5.552.854	177.586.842
Forslag til årets resultatdisponering..... *Proposed distribution of profit*		56.072.630	-8.268.844	47.803.786
Egenkapital 31. december 2016..... *Equity at 31 December 2016*	**80.000**	**239.132.326**	**-13.821.698**	**225.390.628**

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
CASH FLOW STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	Koncernen *Group*	
	2016 kr. *DKK*	**2015** kr. *DKK*
Årets resultat *Profit/loss for the year*	47.803.786	50.973.353
Årets afskrivninger tilbageført *Reversed depreciation of the year*	5.785.799	12.536.650
Resultat af associerede selskaber og andre kapitalandele *Profit/loss from associates and other investments*	-1.407.050	0
Regulering skat *Adjustments tax*	-9.336.315	8.000.068
Øvrige reguleringer *Other adjustments*	-31.918.257	-20.226.871
Ændring i tilgodehavender *Change in receivables*	6.694.283	-21.847.187
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat) *Change in current liabilities (ex bank and tax)*	-8.003.525	14.250.311
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET ***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITY***	**9.618.721**	**43.686.324**
Køb af materielle anlægsaktiver *Purchase of tangible fixed assets*	-15.610.874	-121.718.851
Salg af materielle anlægsaktiver *Sale of tangible fixed assets*	124.780.431	0
Køb af finansielle anlægsaktiver *Purchase of financial assets*	-30.138.158	-3.300.001
Salg af finansielle anlægsaktiver *Sale of financial assets*	250.000	66.531.186
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET ***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITY***	**79.281.399**	**-58.487.666**
Afdrag på lån *Repayments of loans*	0	16.616.900
Andre ændringer i langfristet gæld *Other changes in long-term debt*	-78.785.608	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET ***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY***	**-78.785.608**	**16.616.900**

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
CASH FLOW STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	Koncernen *Group*	
	2016 kr. *DKK*	**2015** kr. *DKK*
ÆNDRING I LIKVIDER *CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS*	**10.114.512**	**1.815.558**
Likvider 1. januar *Cash and cash equivalents at 1 January*	-4.135.061	-5.950.619
LIKVIDER 31. DECEMBER *CASH AND CASH EQUIVALENTS AT 31 DECEMBER*	**5.979.451**	**-4.135.061**
Likvider 31. december specificeres således: *Specification of cash and cash equivalents at 31 December:*		
Likvide beholdninger *Cash and cash equivalents*	5.979.451	1.849.428
Gæld til pengeinstitutter *Bank debt*	0	-5.984.489
LIKVIDER, INDESTÅENDE *CASH AND CASH EQUIVALENTS, NET DEBT*	**5.979.451**	**-4.135.061**

NOTER
NOTES

	Koncernen *Group*		Moderselskabet *Parent company*		
	2016 kr. *DKK*	**2015** kr. *DKK*	**2016** kr. *DKK*	**2015** kr. *DKK*	**Note**
Hensættelse til udskudt skat *Provision for deferred tax*					**1**

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægs-aktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.
Provision for deferred tax comprises deferred tax on contract work in progress, inventory and intangible and tangible fixed assets.

Udskudt skat vedrører:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... *Other plants, machinery, tools and equiment*	-470.930	-340.968	0	0
Investeringsejendomme..... *Investment properties*	30.600.202	41.374.952	0	0
Indretning af lejede lokaler..... *Leasehold improvements*	52.910	33.584	0	0
Gæld..... *Devt*	127.254	-1.275.204	0	0
Skattemæssige underskud..... *Taxable losses*	-1.244.615	0	-1.249.339	0
	29.064.821	**39.792.364**	**-1.249.339**	**0**
Udskudt skat, 1. januar 2016..... *Balance, beginning of year*	39.792.364	38.143.979	0	0
Hensat i året..... *Provisions for the year*	0	1.648.385	-1.249.339	0
Tilbageført i året..... *Carried back during the year*	-10.727.543	0	0	0
Udskudt skat 31. december 2016.. ***Provision for deferred tax 31 December 2016***	**29.064.821**	**39.792.364**	**-1.249.339**	**0**

Udskudt skatteaktiv i moderselskabet forventes brugt i 2017
Deferred tax asset in the parent company is expected to be used in 2017

NOTER
NOTES

	Koncernen *Group*		Moderselskabet *Parent company*		
	2016 kr. *DKK*	2015 kr. *DKK*	2016 kr. *DKK*	2015 kr. *DKK*	Note
Personaleomkostninger ***Staff costs***					**2**
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: *Average number of employees* Koncernen: 42 (2015: 42) *Group:* Moderselskabet: 1 (2015: 0) *Parent company:*					
Løn og gager *Wages and salaries*	16.710.423	17.683.083	1.280.650	0	
Pensioner *Pensions*	855.864	617.493	0	0	
Andre omkostninger til social sikring *Social security costs*	178.246	114.195	0	0	
Andre personaleomkostninger *Other staff costs*	1.112.887	945.823	56.852	0	
	18.857.420	**19.360.594**	**1.337.502**	**0**	
Andre finansielle indtægter ***Other financial income***					**3**
Koncerninterne renteindtægter *Associated enterprises*	0	0	1.709.983	730.430	
Finansielle indtægter i øvrigt *Other interest income*	3.368.652	1.282.608	1.657.828	1.164.797	
	3.368.652	**1.282.608**	**3.367.811**	**1.895.227**	
Andre finansielle omkostninger ***Other financial expenses***					**4**
Koncerninterne renteudgifter *Associated enterprises*	0	0	4.195.782	1.579.627	
Finansielle omkostninger i øvrigt *Other interest expenses*	9.555.794	13.403.745	493.423	1.283.960	
	9.555.794	**13.403.745**	**4.689.205**	**2.863.587**	

NOTER
NOTES

	Koncernen *Group*		Moderselskabet *Parent company*		
	2016 kr. *DKK*	2015 kr. *DKK*	2016 kr. *DKK*	2015 kr. *DKK*	Note
Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*					5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... *Calculated tax on taxable income of the year*	10.212.824	10.865.951	0	498.976	
Regulering skat vedrørende tidligere år..... *Adjustment of tax for previous years*	-11.521	0	74.980	0	
Regulering af udskudt skat..... *Adjustment of deferred tax*	3.612.115	-2.865.883	-1.249.339	0	
	13.813.418	**8.000.068**	**-1.174.359**	**498.976**	

Forslag til resultatdisponering *Proposed distribution of profit*					6
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... *Allocation to reserve for net revaluation according to equity value*	4.048.647	0	56.072.630	46.149.710	
Overført resultat..... *Accumulated profit*	43.755.139	50.973.353	-8.268.844	4.823.643	
	47.803.786	**50.973.353**	**47.803.786**	**50.973.353**	

Immaterielle anlægsaktiver 7
Intangible fixed assets

	Koncernen *Group*
	Goodwill *Goodwill*
Kostpris 1. januar 2016..... *Cost at 1 January 2016*	12.534.065
Kostpris 31. december 2016..... *Cost at 31 December 2016*	**12.534.065**
Afskrivninger 1. januar 2016..... *Amortisation at 1 January 2016*	11.594.010
Årets afskrivninger ..... *Depreciation for the year*	940.055
Afskrivninger 31. december 2016..... *Depreciation at 31 December 2016*	**12.534.065**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... *Carrying amount at 31 December 2016*	**0**

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver
Tangible fixed assets

8

	Koncernen *Group*		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other plants, machinery, tools and equipment*	Indretning af lejede lokaler *Leasehold improvements*	Investerings-ejendomme *Investment properties*
Kostpris 1. januar 2016 *Cost at 1 January 2016*	46.551.687	3.410.083	512.615.443
Tilgang *Additions*	2.923.627	460.128	12.227.119
Afgang *Disposals*	-14.917.440	-68.089	-51.316.214
Kostpris 31. december 2016 ***Cost at 31 December 2016***	**34.557.874**	**3.802.122**	**473.526.348**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 *Depreciation and impairment losses at 1 January 2016*	35.417.412	2.204.381	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver *Reversal of depreciation of assets disposed of*	-14.917.440	-68.089	0
Årets afskrivninger *Depreciation for the year*	4.438.201	407.598	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016 ***Depreciation and impairment losses at 31 December 2016***	**24.938.173**	**2.543.890**	**0**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016. *Value adjustment of fair value at 1 January 2016*	0	0	140.409.557
Årets værdireguleringer *Value adjustments of the year*	0	0	33.453.754
Værdireguleringer solgte aktiver *Reversal of value adjustments of assets disposed of*	0	0	-74.999.659
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016 ***Value adjustment of fair value at 31 December 2016***	**0**	**0**	**98.863.652**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 ***Carrying amount at 31 December 2016***	**9.619.701**	**1.258.232**	**572.390.000**
Finansielle leasingaktiver *Finance lease assets*	4.637.000		

NOTER
NOTES

Note

Selskabet investeringsejendomme består af i alt 19 ejendomme. De centrale forudsætninger for dagsværdien er beskrevet nedenfor:

Ejendom 1
Ejendommen er beliggende på Frederiksberg, 4.238 kvm. bolig og erhverv. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 3,4 %.

Ejendom 2
Ejendommen er beliggende på Frederiksberg, ca. 1.715 kvm. bolig og erhverv. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 3,7 %.

Ejendom 3
Ejendommen er beliggende i København, ca. 1.356 kvm. primært bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 3,8 %.

Ejendom 4
Ejendommen er beliggende på Frederiksberg, ca. 1.211 kvm. erhverv. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 3,1 %.

Ejendommene 5 og 6
Ejendommene tilkøbt i 2016, er beliggende i København, ca. i alt 200 kvm. bolig og erhverv. Ejendommene er værdiansat til købsspris tkr. 6.560 svarende til markedspris.

Ejendom 7
Ejendommen er beliggende på Frederiksberg, ca. 1.130 kvm. bolig og erhverv. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 2,9 %.

Ejendom 8
Ejendommen er beliggende i København, ca. 875 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 3,25%.

Ejendom 9
Ejendommen er beliggende i København, ca. 1.397 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 3,75 %.

Ejendom 10
Ejendommen er beliggende i København, ca. 114 kvm. erhverv. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 5 %.

Ejendom 11
Ejendommen er beliggende i København, ca. 825 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 3,25 %.

NOTER
NOTES

Note

Ejendom 12
Ejendommen er beliggende i København, ca. 816 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 3,75 %.

Ejendom 13
Ejendommen er beliggende på Frederiksberg, ca. 1.556 kvm. bolig og erhverv. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 3,5 %.

Ejendom 14
Ejendommen er beliggende i København ca. 87 kvm. erhverv. Der anvendt en udlejningsprocent på 100% i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 4,75%.

Ejendom 15 og 16
Ejendommene er beliggende i Køge og Sandved. Ejendommen i Køge består af 16 klubværelser, ca. 528 kvm . Ejendommen i Sandved består af 8 rækkehuse, ca. 776 kvm. Der er for begge ejendomme anvendt en belægningsgrad på 100% samt et afkastkrav i intervallet 5-6%.

Ejendom 17
Ejendommen er beliggende i København. Ejendommen består af 24 boliglejemål og 3 erhvervslejemål. Ejendommen er 1.104 kvm. Til brug for værdiansættelsen er der anvendt en belægningsgrad på 100% samt et afkastkrav på ca. 4%.

Ejendom 18
Ejendommen er beliggende i København, ca. 488 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 3,5 %.

Ejendom 19
Ejendommen er beliggende i København, ca. 1.146 kvm. bolig og erhverv. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Afkastkrav benyttet til beregning af dagsværdi udgør ca. 3,25 %.

NOTER
NOTES

Note

The groups investment property consists of a total of 19 properties. The key assumptions for fair value are described below:

Property 1
The property is located at Frederiksberg, 4,238 sqm, residential and commercial. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 3.4%.

Property 2
The property is located at Frederiksberg, approx. 1,715 sqm, residential and commercial. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 3.7%.

Property 3
The property is located in Copenhagen, approx. 1,356 sqm, primarily residential. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 3.8%.

Property 4
The property is located at Frederiksberg, approx. 1,211 sqm, commercial. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 3.1%.

Property 5 and 6
The properties were acquired in 2016, are located in Copenhagen, in total approx. 200 sqm, residential and commercial. The properties are stated at purchase price, DKK ('000) 6,560, equal to the market price.

Property 7
The property is located at Frederiksberg, 1,130 sqm, residential and commercial. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 2.9%.

Property 8
The property is located in Copenhagen, approx. 875 sqm, primarily residential. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 3.25%.

Property 9
The property is located in Copenhagen, approx. 1,397 sqm, primarily residential. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 3.75%.

Property 10
The property is located in Copenhagen, approx. 114 sqm, commercial. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 5%.

Property 11
The property is located in Copenhagen, approx. 825 sqm, primarily residential. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 3.25%.

Property 12
The property is located in Copenhagen, approx. 816 sqm, primarily residential. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 3.75%.

Property 13
The property is located at Frederiksberg, 1,556 sqm, residential and commercial. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 3.5%.

Property 14
The property is located in Copenhagen, approx. 87 sqm, commercial. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 4.75%.

NOTER
NOTES

Note

Property 15 and 16
The properties are located in Køge and Sandved. The property is located in Køge, approx. 528 sqm, clubrooms. The property is located in Sandved, approx. 776 sqm, primarily residential. An occupancy rate of 100% is used for both properties in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 5-6%.

Property 17
The property is located in Copenhagen, 1,104 sqm, residential and commercial. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 4%.

Property 18
The property is located in Copenhagen, approx. 488 sqm, primarily residential. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 3.5%.

Property 19
The property is located in Copenhagen, 1,146 sqm, residential and commercial. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The minimum return on interest requirement used for calculation of the fair market value is approx. 3.25%.

	Moderselskabet *Parent company*	
	Indretning af lejede lokaler *Leasehold improvements*	**Investerings-ejendomme** *Investment properties*
Kostpris 1. januar 2016	68.089	0
Cost at 1 January 2016		
Tilgang	0	4.490.000
Additions		
Afgang	-68.089	-4.490.000
Disposals		
Kostpris 31. december 2016	**0**	**0**
Cost at 31 December 2016		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	2.387	0
Depreciation and impairment losses at 1 January 2016		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-68.089	0
Reversal of depreciation of assets disposed of		
Årets afskrivninger	65.702	0
Depreciation for the year		
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	**0**	**0**
Depreciation and impairment losses at 31 December 2016		

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver
Fixed asset investments

9

	Koncernen *Group*	
	Kapitalandele i associerede virksomheder *Equity investments in associated enterprises*	Andre værdipapirer *Other securities*
Kostpris 1. januar 2016 *Cost at 1 January 2016*	1	2.744.303
Tilgang *Additions*	0	9.000.000
Afgang *Disposals*	0	-250.000
Kostpris 31. december 2016 ***Cost at 31 December 2016***	**1**	**11.494.303**
Opskrivninger 1. januar 2016 *Revaluation at 1 January 2016*	3.000.000	7.931.548
Årets resultat *Profit/loss for the year*	1.048.647	0
Årets opskrivninger *Revaluation and impairment losses for the year*	0	358.403
Opskrivninger 31. december 2016 ***Revaluation at 31 December 2016***	**4.048.647**	**8.289.951**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 ***Carrying amount at 31 December 2016***	**4.048.648**	**19.784.254**

NOTER
NOTES

Note

	Koncernen *Group*	
	Tilgodehavende i associerede virksomheder *Receivables from associated enterprises*	**Lejedepositum og andre tilgodehavender** *Rent deposit and other receivables*
Kostpris 1. januar 2016 *Cost at 1 January 2016*	0	60.424.471
Tilgang *Additions*	800.000	23.438.158
Kostpris 31. december 2016 ***Cost at 31 December 2016***	**800.000**	**83.862.629**
Opskrivninger 1. januar 2016 *Revaluation at 1 January 2016*	0	-16.700.000
Andre reguleringer *Other adjustments*	0	-3.100.000
Opskrivninger 31. december 2016 ***Revaluation at 31 December 2016***	**0**	**-19.800.000**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 ***Carrying amount at 31 December 2016***	**800.000**	**64.062.629**

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat) 9
Fixed asset investments (continued)

	Moderselskabet *Parent company*	
	Kapitalandele i datter-virksomheder *Equity investments in group enterprises*	Andre værdipapirer *Other securities*
Kostpris 1. januar 2016 *Cost at 1 January 2016*	29.409.535	1
Tilgang *Additions*	50.000	9.000.000
Kostpris 31. december 2016 ***Cost at 31 December 2016***	**29.459.535**	**9.000.001**
Opskrivninger 1. januar 2016 *Revaluation at 1 January 2016*	183.059.696	7.931.547
Årets resultat *Profit/loss for the year*	56.072.630	0
Årets opskrivninger *Revaluation and impairment losses for the year*	0	358.403
Opskrivninger 31. december 2016 ***Revaluation at 31 December 2016***	**239.132.326**	**8.289.950**
Afskrivninger på goodwill *Amortisation of goodwill*	940.055	0
Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2016 ***Impairment losses and amortisation of goodwill at 31 December 2016***	**940.055**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 ***Carrying amount at 31 December 2016***	**267.651.806**	**17.289.951**

NOTER
NOTES

Note

	Moderselskabet *Parent company*	
	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder *Receivables from group enterprises*	Lejedepositum og andre tilgodehavender *Rent deposit and other receivables*
Kostpris 1. januar 2016 *Cost at 1 January 2016*	4.747.629	59.624.471
Tilgang *Additions*	242.897	20.850.323
Kostpris 31. december 2016 *Cost at 31 December 2016*	**4.990.526**	**80.474.794**
Opskrivninger 1. januar 2016 *Revaluation at 1 January 2016*	0	-16.700.000
Andre reguleringer *Other adjustments*	0	-3.100.000
Opskrivninger 31. december 2016 *Revaluation at 31 December 2016*	**0**	**-19.800.000**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 *Carrying amount at 31 December 2016*	**4.990.526**	**60.674.794**

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)
Investments in subsidiaries (DKK)

Navn og hjemsted *Name and registered office*	Ejerandel *Ownership*
Qapartments DK A/S, København	100 %
Q Ejendomme ApS, København	100 %
KDL ApS, København	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)
Investments in associates (DKK)

Navn og hjemsted *Name and registered office*	Ejerandel *Ownership*
Ydunsgade Invest ApS, København	50 %

NOTER
NOTES

Note

Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities **10**

	Koncernen *Group*			
	1/1 2016 gæld i alt *1/1 2016 total liabilities*	31/12 2016 gæld i alt *31/12 2016 total liabilities*	Afdrag næste år *Repayment next year*	Restgæld efter 5 år *Debt outstanding after 5 years*
Gæld til realkreditinstitutter..... *Mortgage debt*	406.081.810	332.317.624	10.043.293	268.581.113
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.... *Other bank debt*	14.151.539	8.341.175	5.347.484	0
Anden gæld..... *Other liabilities*	10.227.435	6.537.372	2.501.000	1.451.774
	430.460.784	**347.196.171**	**17.891.777**	**270.032.887**

Eventualposter mv.
Contingencies etc. **11**

Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Hæftelse i sambeskatningen
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Koncern
Koncernen har indgået leasingkontrakter, hvorpå restleasingydelserne pr. 31. december 2016 udgår i alt 9.859 tkr

Joint liabilities
The Danish companies of the group is jointly and severally liable 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.

Group
The group has entered into lease contracts for which the residual lease payments total DKK (000) 9,859 at 31 December 2016.

NOTER
NOTES

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **12**
Charges and securities

Moderselskab
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bank vedørende datterselskabers lån og garantistillelser.

Koncern
Koncernen har stillet virksomhedspant på 10.000 tkr. til sikkerhed for gæld til pengeinstittut.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 336.159 tkr. er der givet pant i koncernens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2016 udgør 568.040 tkr.

Til sikkerhed for gæld til 3. mand på i alt 688 tkr. er der afgivet pant i koncernens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2016 udgør 10.000 tkr.

Koncernen har via pengeinstitut stillet garantier for 29.999 tkr. overfor realkreditinstitutter.

I datterselskab er til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut givet sikkerhed i nuværende og fremtidige indeståender på sikringskonto med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12-2016 på 404 tkr.

Parent company
The company has issued guarantees of payment to bank for loans and guarantees of the subsidiaries.

Group
The Group has created a business charge of DKK ('000) 10,000 as security for debt to bank.

As security for debt to mortgage credit institutes of a total amount of DKK ('000) 336,159, a charge has been created on the Group's properties. The carrying amount of these properties is DKK ('000) 568,040 at 31 December 2016.

As security for debt to 3rd part of a total amount of DKK ('000) 688, a charge has been created on the Group's properties. The carrying amount of these properties is DKK ('000) 10,000 at 31 December 2016.

The Group has, through its bank, issued guarantees of DKK ('000) 29,999 to mortgage credit institutes.

In subsidiary, security is provided debt to bank on current and future deposits on a cover-for-liabilities account of a carrying amount of DKK ('000) 404 at 31 December 2016.

NOTER
NOTES

Note

Nærtstående parter **13**
Related parties
Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse
Colum Campion
CEO QApartments UK
London, Storbritannien

Kim Bøttger
CEO QApartments Group ApS
London, Storbritannien

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 **Controlling interest***
Colum Campion
CEO QApartments UK
London, UK

Kim Bøttger
CEO QApartments Group ApS
London, UK

Other related parties having performed transactions with the company
The company's related parties having a significant influence comprise subsidiaries and associates as well as the companies' Board of Directors, Board of Executives and executive officers and their relatives. Related parties include also companies in which the above mentioned group of persons has material interests.

Transactions with related parties
The company did not carry out any substantial transactions that were not concluded on market conditions.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for QAPARTMENTS GROUP ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

The annual report of QAPARTMENTS GROUP ApS for 2016 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class C, medium enterprise.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

The annual report has been prepared in accordance with the same accounting policies as last year, except for the following changes.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

  Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

  Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammen-ligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

  Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 1.078 tkr. og efter skat med 835 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 694 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

Change in accounting policies

The accounting policies have been changed in the following areas:

- *The debt relating to the investment properties was earlier recognised and measured at fair market value with recognition of the value adjustment of the year over the income statement. Practice is changed to the effect the debt relating to investment properties is measured at amortised cost in future.*

  The reason for the change of policy is an amendment of the Danish Financial Statements Act adopted in 2015 according to which it is no longer possible to recognise debt relating to investment properties at fair market value.

  The fair market value of debt from the previous financial year is used as new cost price in the current year, and comparative figures relating to the change of policy are not adjusted because the transition provision, see executive order no. 1849 of 15/12 2015 § 1, has been applied.

  The accumulated effect of the change of policy is a reduction/increase of the results for the year before tax of DKK ('000) 1,078 and DKK ('000) 835 after tax, which relates to the amortisation of the year of the difference between the fair market value and the nominal value at 1 January 2016 and a fair market adjustment. The balance sheet total and equity at 1 January 2016 are unchanged. At 31 December 2016 the debt is changed by DKK ('000) 694, which is the difference between amortised cost and fair market value.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Koncernregnskab
Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden QAPARTMENTS GROUP ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori QAPARTMENTS GROUP ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Consolidated financial statements
The consolidated financial statements include the parent company QAPARTMENTS GROUP ApS and its subsidiaries in which QAPARTMENTS GROUP ApS directly or indirectly holds more than 50% of the voting rights or in any other way has a controlling influence. Enterprises in which the group holds between 20% and 50% of the voting rights and exercises significant, but not controlling influence, are considered associates, see the group structure.

The consolidated financial statements consolidate the financial statements of the parent company and the subsidiaries by combining uniform accounts items. Intercompany income and expenses, shareholdings, internal balances and dividend, and realised and unrealised gains and losses arising from transactions between the consolidated enterprises are fully eliminated in the consolidation.

New acquired or established enterprises are recognised in the consolidated financial statements from the time of acquisition. Sold or wound up enterprises are recognised in the consolidated income statement up to the time of disposal. Comparative figures are not adjusted for new acquired, sold or wound up enterprises.

Acquired enterprises are recognised in the consolidated financial statements under the acquisition method, reassessing all identified assets and liabilities to fair value at the acquisition date. The fair value is calculated based on acquisitions made in an active market, alternatively calculated using generally accepted valuation methods. Upon calculation of the fair value of properties used in the business a discounted cash flow model is applied based on discounted cash flow of future earnings. Operating equipment is recognised at fair value based on an assessor's opinion, built on an overall assessment of the production equipment.

Investments in subsidiary enterprises are set off by the proportional share of the subsidiaries' market value of net assets and liabilities at the acquisition date.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Positive forskelsbeløb mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen ved anskaffelsen.

Positive differences between acquisition value and market value of acquired and identified assets and liabilities are recognised in intangible fixed assets as goodwill and amortised systematically in the Income Statement under an individual assessment of the useful life. Negative differences are recognised in the Income Statement upon acquisition.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Investments in associates are measured in the balance sheet at the proportional share of the value of the enterprises, calculated under the accounting policies of the parent company and eliminating proportionally any unrealised intercompany gains and losses. The proportional share of the results of the associates is recognised in the income statement after elimination of the proportional share of internal gains and losses.

RESULTATOPGØRELSEN

INCOME STATEMENT

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

Net revenue
Rental income have been accrued to cover til period ud to the end of the financialyear.

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

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

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

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Value adjustment of investments properties
The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder
I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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
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.

Investments in subsidiaries and associates

The income statement of the parent company recognises the proportional share of the results of each subsidiary after full elimination of intercompany profits/losses and deduction of amortisation of goodwill.

The income statement of the owning company recognises the proportional share of the results of each associate after proportional elimination of intercompany profits/losses and deduction of amortisation of goodwill.

Financial income and expenses in general
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 on profit for the year
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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver
Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

BALANCE SHEET

Intangible fixed assets
Acquired goodwill is measured at cost less accumulated amortisation. Goodwill is amortised on a straight-line basis over the expected useful life which is estimated to 5 years. The period of amortisation is determined based on an assessment of the acquired company's position in the market and earnings profile, and the industry-specific conditions.

Tangible fixed assets
Other plants, fixtures and equipment and leasehold improvements are measured at cost less accumulated depreciation and write-down. Land is not depreciated.

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. As regards self-manufactured assets, the cost price includes cost of materials, components, subcontractors, direct payroll and indirect production costs.

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*
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other plants, fixtures and equipment*	3-10 år	0-25 %
Indretning af lejede lokaler *Leasehold improvements*	5-10 år	0 %

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Investment propertis are measured at fair value equal to the market value of the properties. Changes in the fair value are recognised in the income statement.

The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuations expert or alternatively, on the basis of on an accepted valuatio method, based on a yield-based model.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Subsequent costs are added to the acquisition cost of the investment properties if it is probable that the payment hereof will lead to a future financial benefit for the company. Other costs of repairs and current maintenance are recognised in the income statement when incurred.

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

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated at the difference between selling price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profits or losses are recognised in the income statement.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Fixed asset investments
Investments in subsidiaries and associates are measured in the company's balance sheet under the equity method.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Investments in subsidiaries and associates are measured in the Balance Sheet at the proportional share of the enterprises' carrying equity value, calculated in accordance with the parent company's accounting policies with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition or deduction of the residual value of positive or negative goodwill

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Net revaluation of investments in subsidiaries and associates is transferred under the equity to reserve for net revaluation under the equity value method to the extent that the carrying amount exceeds the acquisition value.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede og associerede virksomheders underbalance.

Subsidiaries and associates with a negative carrying equity value are measured to DKK 0 and any amounts due from these enterprises are written down by the company's share of the negative equity to the extent that it is deemed to be irrecoverable. If the carrying negative equity value exceeds accounts receivable, the residual amount is recognised under provision for liabilities to the extent that the company's has a legal or actual liability to cover the subsidiary's and associates' deficit.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Deposits include rental deposits which are recognised and measured at amortised cost. Deposits are not depreciated.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

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.

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

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

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

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

Værdipapirer og kapitalandele
Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Securities and investments
Securities and investments, recognised as current assets, comprise public quoted bonds, shares and other current investments that are measured at fair market value on the balance sheet date. Public quoted securities are measured at quoted price. Non-quoted securities are measured at sales value based on computed net present value.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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.

Other liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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

Under periodeafgrænsningsposter indgår tillige det kommende års afskrivning på negativ goodwill.

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

Amortisation of negative googwill in the coming year is also included in accruals.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:
Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:
Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:
Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.

CASH FLOW STATEMENT

The cash flow statement shows the company's cash flows for the year for operating activities, investing activities and financing activities in the year, the change in cash and cash equivalents of the year and cash and cash equivalents at beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities:
Cash flows from operating activities are computed as the results for the year adjusted for non-cash operating items, changes in net working capital and corporation tax paid.

Cash flows from investing activities:
Cash flows from investing activities include payments in connection with purchase and sale of intangible and tangible fixed asset and fixed asset investments.

Cash flows from financing activities:
Cash flows from financing activities include changes in the size or composition of share capital and related costs, and borrowings and repayment of interest-bearing debt and payment of dividend to shareholders.

Cash and cash equivalents:
Cash and cash equivalents include bank overdraft and cash in hand.