



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

C/O Q MANAGEMENT A/S, KIRSTEN WALTHERS VEJ 9, 2500 VALBY

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

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

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

Morten Westergaard

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 <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-10
Ledelsesberetning <i>Management Commentary</i>	
Hoved- og nøgletal for koncernen..... <i>Financial Highlights of the Group</i>	11-12
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	13-15
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Consolidated and Parent Company Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	16
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	17-19
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	20
Pengestrømsopgørelse..... <i>Cash Flow Statement</i>	21-22
Noter..... <i>Notes</i>	23-36
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	37-45

SELSKABSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Selskabet**
Company

QAPARTMENTS GROUP ApS
c/o Q Management A/S, Kirsten Walthers Vej 9
2500 Valby

CVR-nr.: 33 59 98 03
CVR No.:
Stiftet: 15. april 2011
Established: 15 April 2011
Kommune: København
Municipality:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Board of Directors

Kim Bøttger, formand
chairman
Lars Wøldike
Trine Lindgaard

Direktion
Executive Board

Morten Westergaard

Revision
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

**Oversættelses-
forbehold**
Translation Disclaimer

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

LEDELSESPÅTEGNING
MANAGEMENT'S STATEMENT

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for QAPARTMENTS GROUP ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 28. juni 2024
Valby, 28 June 2024

Direktion:
Executive Board

Morten Westergaard

Bestyrelse:
Board of Directors

Kim Bøttger
Formand
Chairman

Lars Wøldike

Trine Lindgaard

Today the Board of Directors and Executive Board have discussed and approved the Annual Report of QAPARTMENTS GROUP ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejeren i QAPARTMENTS GROUP ApS

To the Shareholder of QAPARTMENTS GROUP ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for QAPARTMENTS GROUP ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Opinion

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company of QAPARTMENTS GROUP ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies 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 Annual Financial Statements of the Company are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Group or the Company at 31 December 2023 and of the results of the Group and the Parent Company's operations as well as the consolidated cash flows of the Group for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet har som omtalt i note 15 om eventualforpligtelser en verserende skattesag. Landsskatteretten har i regnskabsåret truffet afgørelse i sagen. Det er landsskatterettens opfattelse, at datterselskabet og selskabet har foretaget dispositioner med selskabets og koncernens ultimative kapitalejer, hvor der på koncernniveau og selskabsniveau skulle have været indeholdt og afregnet kildeskat på samlet t.kr. 19.077 for koncernen og samlet t.kr. 13.361 for selskabet. Selskabets ledelse er ikke enige i denne afgørelse og sagen derfor er indbragt for domstolene.

Idet Landsskatteretten har truffet afgørelsen i sagen, er det vores opfattelse, at der i henhold til årsregnskabsloven, bør indregnes en gæld i koncernregnskabet vedrørende kildeskat på t.kr. 31.217 inklusive rente og et tilsvarende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse. Det er vores opfattelse at der i årsregnskabet bør indregnes en gæld vedrørende kildeskat på t.kr. 21.877 inklusive renter og et tilsvarende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse. Forholdet har ingen indvirkning på resultat og egenkapital.

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 Annual Financial Statements of the Company" section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Emphasis of matter

As mentioned in note 15 on contingent liabilities, the company has a pending tax case. The National Tax Court has made a decision in the case in the financial year. It is the opinion of the National Tax Court that the subsidiary and the company have made arrangements with the company's and the group's ultimate capital owner, where at group level and company level withholding tax of a total of TDKK 19.077 should have been withheld and settled for the group and a total of TDKK 13,361 for the company. The company's management does not agree with this decision and the case has therefore been brought before the courts.

Since the National Tax Court has made the decision in the case, it is our opinion that, in accordance with the Annual Accounts Act, a debt should be recognized in the consolidated accounts relating to withholding tax of TDKK 31,217 including interest and a corresponding receivable from company participants and management. It is our opinion that a debt relating to withholding tax of TDKK 21,877 should be recognized in the annual accounts including interest and a corresponding receivable from company participants and management. The relationship has no impact on profit and equity.

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 fejl-information, 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.

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 regnskabsbrugere 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:

Management's Responsibilities for the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company

Management is responsible for the preparation of Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company 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 Annual Financial Statements of the Company that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company, 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 Annual Financial Statements of the Company unless Management either intends to liquidate the Group or the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of 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 Annual Financial Statements of the Company 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 Annual Financial Statements of the Company.

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 Annual Financial Statements of the Company, 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 Annual Financial Statements of the Company 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 Annual Financial Statements of the Company 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.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company, including the disclosures, and whether the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company 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.

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on Management Commentary

Management is responsible for Management Commentary.

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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 Commentary is in accordance with the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management Commentary.

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

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

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

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN
FINANCIAL HIGHLIGHTS OF THE GROUP

	2023	2022	2021	2020	2019
	tkr. DKK '000	tkr. DKK '000	tkr. DKK '000	tkr. DKK '000	tkr. DKK '000
Resultatopgørelse					
<i>Income statement</i>					
Bruttoresultat.....	37.057	41.111	18.690	8.790	30.342
<i>Gross profit/loss</i>					
Resultat af primær drift.....	12.938	17.613	-974	-16.085	6.959
<i>Operating profit/loss of main activities</i>					
Finansielle poster, netto.....	19.063	1.926	8.893	-7.771	9.293
<i>Financial income and expenses, net</i>					
Årets resultat før skat.....	32.001	19.527	16.448	-12.157	27.399
<i>Profit/loss for the year before tax</i>					
Årets resultat.....	24.148	15.156	13.292	-10.436	23.604
<i>Profit/loss for the year</i>					
Balance					
<i>Balance sheet</i>					
Balancesum.....	426.954	415.001	389.844	375.409	414.400
<i>Total assets</i>					
Egenkapital.....	357.949	333.801	318.645	304.189	314.514
<i>Equity</i>					
Pengestrømme					
<i>Cash flows</i>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	-12.021	-16.848	-10.404	-41.960	-36.677
<i>Cash flows from operating activities</i>					
Pengestrømme fra investeringsaktivitet...	-6.779	88.050	1.372	35.220	34.184
<i>Cash flows from investing activities</i>					
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	-3.530	-13.558	9.176	374	298
<i>Cash flows from financing activities</i>					
Pengestrømme i alt.....	-22.330	57.644	144	-6.366	-2.195
<i>Total cash flows</i>					
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-6.779	-7.966	-3.537	-4.873	-1.314
<i>Investment in property, plant and equipment</i>					
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte....	35	34	36	38	40
<i>Average number of full-time employees</i>					
Nøgletal					
<i>Key ratios</i>					
Soliditetsgrad.....	83,8	80,4	81,7	81,0	75,9
<i>Equity ratio</i>					
Egenkapitalforrentning.....	7,0	4,6	4,3	-3,4	7,8
<i>Return on equity</i>					

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN
FINANCIAL HIGHLIGHTS OF THE GROUP

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

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

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Equity ratio:

$$\frac{\text{Equity (ex. minorities), at year-end} \times 100}{\text{Total assets, at year-end}}$$

Egenkapitalforrentning:

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

Return on equity:

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

LEDELSESBERETNING
*MANAGEMENT COMMENTARY***Væsentligste aktiviteter**

Koncernens vigtigste aktivitet er udlejning af servicerede og møblerede lejligheder primært til virksomheder, der har medarbejdere udstationeret i Danmark, men blandt andet også som genhusning i forbindelse med forsikringsager.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i året valgt ikke at indregne en gæld på 31.217 t.kr. i koncernregnskabet og 21.877 t.kr. i moderselskabet med et tilsvarende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse. Posten er vedrørende en verserende skattesag, hvor landsskatteretten har truffet afgørelse. Afgørelsen er anket i 2023 og vil blive videreført til domstolene

Grundet den væsentlige usikkerhed der er forbundet med den verserende skattesag, herunder den endelige afgørelse, er der ligeledes væsentlig usikkerhed i forbindelse med den manglende indregning af 31.217 t.kr. for koncernen og 21.877 t.kr. for moderselskabet, forbundet med den verserende skattesag inklusive renter.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2023 blev præget af en planlagt omlægning af økonomi- og bookingsystemet i koncernen. Omlægningen blev gennemført i foråret 2023, og som følge af udfordringer i forbindelse med implementeringen af nye digitale processer, blev udlejningen i 2. kvartal påvirket negativt. Fra 3. kvartal 2023 var implementeringen dog fuldt gennemført, og alle købs- og handelsprocesser blev derfor væsentlig forbedret med online præsentation af alle lejemål, digital kunderejse og mulighed for online salg via eksterne samarbejdspartnere.

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

Samlet set ender 2023 med et solidt resultat for koncernen, hvor både indtjening, bruttoresultatet og årets resultat er på niveauer, der er over resultatet for 2019 (seneste regnskabsperiode før COVID). Der var lagt et optimistisk budget for 2023. En række ekstraordinære forhold, herunder

Principal activities

The company's main activity is letting serviced and furnished apartments, primarily to companies having contracted staff from overseas to work in Denmark as well as rehousing in relation to insurance business.

Recognition and measurement uncertainty

This year, it was decided not to recognize a debt of DKK 31,217k. in the consolidated accounts and DKK 21,877k in the parent company with a corresponding receivable from shareholders and management. The post concerns a pending tax case where the National Tax Court has made a decision. The decision has been appealed in 2023 and will be taken to the courts.

Due to the significant uncertainty associated with the pending tax case, including the final decision, there is also significant uncertainty in connection with the failure to recognize DKK 31,217k for the group and DKK 21,877k for the parent company, connected to the pending tax case including interest.

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

Development in activities and financial and economic position

The year 2023 was dominated by a planned overhaul of the economy and booking system. The overhaul was carried out in the spring of 2023, and due to challenges related to the implementation of new digital processes, the rental activity in the second quarter were negatively affected. However, from the third quarter of 2023, the implementation was fully completed, and all purchasing and trading processes were significantly improved with online presentation of all rental properties, a digital customer journey, and the opportunity for online sales through external partners.

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

Overall, 2023 ends with a solid result for Q Apartments DK A/S, where both earnings, gross profit, and the annual result are at levels above the result for 2019 (the latest accounting period

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

den fortsat høje inflation med de afledte reguleringer af koncernens lejeudgifter, samt udfordringerne i forbindelse med implementering af den øgede digitalisering, har bevirket, at de optimistiske forventningerne til 2023-budgettet ikke helt kunne indfries.

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

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabet kommer ud af 2023 med et bruttoresultat på ca. 37 mio. kr. mod ca. 41 mio. i 2022 årsrapporten. Bundlinjeresultat ender på 24.1 mio. kr., hvilket blandt andet skyldes en meget positiv udvikling på de finansielle poster. Resultatet er endda højere end resultatet for perioden lige før COVID.

Der er god udvikling i selskabets indtjening, og ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Development in activities and financial and economic position (continued)

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

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

Profit/loss for the year compared to the expected development

The company exits 2023 with a gross profit of approx. DKK 37 million, against an approx. DKK 41 million in the 2022 annual report. In addition, the bottom-line result is DKK 24.1 million, which among other things is due to a very positive trend for the financial income and expenses. The result is even higher than the result for the period before COVID.

The management detects a positive development in the companies' earnings and is satisfied with the result.

Significant events after the end of the financial year

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

LEDELSESBERETNING MANAGEMENT COMMENTARY

Miljøforhold

Koncernen har et stort fokus på miljø og klima. Alle møbler genbruges, og selskabet stiller krav til underleverandører, om at rengøringsartikler og produkter er bæredygtige og klimavenlige. Koncernen arbejder også på en udskiftning af servicebilerne fra benzin til el.

Derudover har koncernen aftaler med forsyningsselskaber om, at energien i stigende grad skal være klimavenligt (eksempelvis vindkraft).

Forventninger til fremtiden

For 2024 forventer ledelsen på nuværende tidspunkt et bruttoresultat, der vil være i omegnen af bruttoresultatet for 2023.

Ledelsen planlægger at udbygge selskabets markedspostion i løbet af 2024 ved at fortsætte de betydelige investeringer digitalisering og salgskanaler, samt at optimere lejermålsporteføljen.

Environmental situation

The company has a targeted focus on the environment and climate. All furniture is reused, and the company requires for subcontractors that various cleaning articles and products are sustainable and climate friendly. The company is also working on replacing service cars from gasoline to electricity.

The company has agreements with utility companies that energy must increasingly be climate-friendly, such as wind power.

Future expectations

Currently, for the year 2024, the management expects a gross profit in the vicinity of the gross profit for 2023.

The management plans to expand the company's market position during 2024 by continuing the significant investments in digitization and sales channels, as well as optimizing the rental portfolio.

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

	Note	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>	
		2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000
BRUTTOFORTJENESTE.....		37.057	41.111	-1.379	667
<i>GROSS PROFIT</i>					
Personaleomkostninger.....	1	-19.890	-18.864	-3.284	-3.031
<i>Staff costs</i>					
Af- og nedskrivninger.....		-3.977	-4.267	0	0
<i>Depreciation, amortisation and impairment</i>					
Andre driftsomkostninger.....		-252	-367	0	0
<i>Other operating expenses</i>					
DRIFTSRESULTAT.....		12.938	17.613	-4.663	-2.364
<i>OPERATING PROFIT</i>					
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	0	-12	18.307	10.466
<i>Income from investments in subsidiaries and associates</i>					
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		-1.591	570	-1.591	570
<i>Income from other equity investments and securities</i>					
Andre finansielle indtægter.....	3	23.948	11.931	23.948	11.888
<i>Other financial income</i>					
Andre finansielle omkostninger.....	4	-3.294	-10.575	-9.180	-3.994
<i>Other financial expenses</i>					
RESULTAT FØR SKAT.....		32.001	19.527	26.821	16.566
<i>PROFIT BEFORE TAX</i>					
Skat af årets resultat.....	5	-7.853	-4.371	-2.673	-1.410
<i>Tax on profit/loss for the year</i>					
ÅRETS RESULTAT.....	6	24.148	15.156	24.148	15.156
<i>PROFIT FOR THE YEAR</i>					

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

	Note	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>	
		2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000
AKTIVER ASSETS					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>		14.419	11.496	0	0
Indretning af lejede lokaler..... <i>Leasehold improvements</i>		1.991	2.110	0	0
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	7	16.410	13.606	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder..... <i>Equity investments in group enterprises</i>		0	0	105.517	87.211
Andre værdipapirer..... <i>Other securities</i>		25.237	26.827	24.693	26.283
Lejedepositum og andre tilgodehavender..... <i>Rent deposit and other receivables</i>		9.729	9.729	0	0
Finansielle anlægsaktiver <i>Financial non-current assets</i>	8	34.966	36.556	130.210	113.494
ANLÆGSAKTIVER NON-CURRENT ASSETS		51.376	50.162	130.210	113.494
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		10.344	2.338	288	287
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		318.823	294.905	318.065	294.897
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		9.482	9.299	0	150
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>	9	1.374	412	600	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		340.023	306.954	318.953	295.334
Andre værdipapirer og kapitalandele..... <i>Other securities and equity investments</i>	10	6.430	9.886	6.430	9.886
Værdipapirer og kapitalandele <i>Current investments</i>		6.430	9.886	6.430	9.886
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>		29.125	47.999	29.084	47.781
OMSÆTNINGSAKTIVER CURRENT ASSETS		375.578	364.839	354.467	353.001
AKTIVER ASSETS		426.954	415.001	484.677	466.495

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		Group		Parent Company	
PASSIVER		2023	2022	2023	2022
EQUITY AND LIABILITIES		tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
		DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
Anpartskapital.....		80	80	80	80
<i>Share capital</i>					
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	63.732	45.426
<i>Reserve for net revaluation according to equity value method</i>					
Overført overskud.....		357.869	333.721	294.137	288.295
<i>Retained profit</i>					
EGENKAPITAL.....		357.949	333.801	357.949	333.801
EQUITY					
Hensættelser til udskudt skat.....	11	283	4	0	0
<i>Provision for deferred tax</i>					
Andre hensatte forpligtelser.....	12	0	3.093	0	3.093
<i>Other provisions for liabilities</i>					
HENSATTE FORPLIGTELSE...		283	3.097	0	3.093
PROVISIONS					
Anden langfristet gæld.....		5.057	5.057	5.057	5.057
<i>Other liabilities</i>					
Feriepengeforpligtelse, indefrosset		1.130	1.187	163	163
<i>Holiday pay obligations</i>					
Langfristede gældsforpligtelser...	13	6.187	6.244	5.220	5.220
Non-current liabilities					
Gæld til pengeinstitutter.....		1.998	5.471	117	0
<i>Bank debt</i>					
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	5.138	0	0
<i>Prepayments received from customers</i>					
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.648	5.700	1.327	395
<i>Trade payables</i>					
Gæld til tilknyttede virksomheder.		3.556	254	106.067	95.326
<i>Payables to group enterprises</i>					
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		10.344	26.918	10.344	26.918
<i>Payables to owners and management</i>					
Selskabsskat.....		7.574	3.914	2.673	1.205
<i>Corporation tax</i>					
Anden gæld.....		18.813	22.190	980	537
<i>Other liabilities</i>					
Periodeafgrænsningsposter.....	14	14.602	2.274	0	0
<i>Accruals and deferred income</i>					
Kortfristede gældsforpligtelser ...		62.535	71.859	121.508	124.381
Current liabilities					

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		Group		Parent Company	
PASSIVER (FORTSAT) EQUITY AND LIABILITIES (CONTINUED)		2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000
GÆLDSFORPLIGTELSER..... LIABILITIES		68.722	78.103	126.728	129.601
PASSIVER..... EQUITY AND LIABILITIES		426.954	415.001	484.677	466.495
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	16				
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	17				
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling <i>Information on significant uncertainties at recognition and measurement</i>	18				
Koncernregnskab <i>Consolidated Financial Statements</i>	19				

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

	Koncernen		
	<i>Group</i>		
tkr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
<i>DKK '000</i>	<i>Share capital</i>	<i>Retained profit</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023..... <i>Equity at 1 January 2023</i>	80	333.721	333.801
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6..... <i>Proposed profit allocation, see note 6</i>		24.148	24.148
Egenkapital 31. december 2023..... <i>Equity at 31 December 2023</i>	80	357.869	357.949

	Moderselskabet			
	<i>Parent Company</i>			
tkr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
<i>DKK '000</i>	<i>Share capital</i>	<i>Reserve for net revaluation according to equity value method</i>	<i>Retained profit</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023..... <i>Equity at 1 January 2023</i>	80	45.425	288.296	333.801
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6..... <i>Proposed profit allocation, see note 6</i>		18.307	5.841	24.148
Egenkapital 31. december 2023..... <i>Equity at 31 December 2023</i>	80	63.732	294.137	357.949

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

	Koncernen	
	<i>Group</i>	
	2023	2022
	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000
Årets resultat..... <i>Profit/loss for the year</i>	24.148	15.156
Årets afskrivninger tilbageført..... <i>Depreciation and amortisation, reversed</i>	3.977	4.267
Resultat af associerede virksomheder..... <i>Profit/loss from associates</i>	0	12
Regulering af andre finansielle indtægter..... <i>Adjustment of other financial income</i>	0	-572
Regulering af andre finansielle omkostninger..... <i>Adjustment of other financial expenses</i>	1.591	0
Skat af årets resultat tilbageført..... <i>Tax on profit/loss, reversed</i>	7.853	4.371
Øvrige reguleringer..... <i>Other adjustments</i>	-2	9.731
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)..... <i>Change in receivables (ex tax)</i>	-33.069	-69.775
Ændring i andre hensatte forpligtelser..... <i>Change in other provisions</i>	-3.093	0
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit).... <i>Change in current liabilities (ex bank, tax, instalments payable and overdraft facility)</i>	-13.426	19.962
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITY	-12.021	-16.848
Køb af materielle anlægsaktiver..... <i>Purchase of property, plant and equipment</i>	-6.779	-7.966
Salg af finansielle anlægsaktiver..... <i>Sale of financial assets</i>	0	96.016
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITY	-6.779	88.050
Andre ændringer i langfristet gæld..... <i>Other changes in non-current debt</i>	-57	0
Ændring i driftskredit..... <i>Change in operating credit</i>	-3.473	-13.558
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY	-3.530	-13.558
ÆNDRING I LIKVIDER..... CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	-22.330	57.644
Likvider 1. januar..... <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>	57.885	241
LIKVIDER 31. DECEMBER..... CASH AND CASH EQUIVALENTS AT 31 DECEMBER	35.555	57.885

Likvider 31. december specificeres således:
Cash and cash equivalents at 31 December comprise:

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

Likvide beholdninger	29.125	47.999
<i>Cash and cash equivalents</i>		
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6.430	9.886
<i>Other securities and equity investments</i>		
LIKVIDER.....	35.555	57.885
CASH AND CASH EQUIVALENTS		

NOTER
NOTES

	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>		Note
	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	
Personaleomkostninger					1
<i>Staff costs</i>					
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: <i>Average number of full time employees</i>	35	34	4	3	
Løn og gager..... <i>Wages and salaries</i>	18.006	17.003	3.072	2.878	
Pensioner..... <i>Pensions</i>	1.046	949	164	137	
Andre omkostninger til social sikring <i>Social security costs</i>	153	205	14	7	
Andre personaleomkostninger..... <i>Other staff costs</i>	685	707	34	9	
	19.890	18.864	3.284	3.031	
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2. <i>Information on management remuneration has been omitted in accordance with the exception provision in the Annual Accounts Act § 98 b, subsection 3 No. 2.</i>					
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder					2
<i>Income from investments in subsidiaries and associates</i>					
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder..... <i>Income from investments in subsidiaries</i>	0	0	18.307	10.478	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder..... <i>Income from investments in associates</i>	0	-12	0	-12	
	0	-12	18.307	10.466	
Andre finansielle indtægter					3
<i>Other financial income</i>					
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... <i>Associated enterprises</i>	20.602	9.753	20.602	9.753	
Finansielle indtægter i øvrigt..... <i>Other interest income</i>	3.346	2.178	3.346	2.135	
	23.948	11.931	23.948	11.888	

NOTER
NOTES

	Koncernen		Morderselskabet		Note
	Group		Parent Company		
	2023	2022	2023	2022	
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000	
Andre finansielle omkostninger					4
<i>Other financial expenses</i>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	86	0	6.635	3.835	
<i>Intercompany interest expenses</i>					
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.208	10.575	2.545	159	
<i>Other interest expenses</i>					
	3.294	10.575	9.180	3.994	
Skat af årets resultat					5
<i>Tax on profit/loss for the year</i>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	7.574	3.914	2.673	1.205	
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>					
Regulering af udskudt skat.....	279	457	0	205	
<i>Adjustment of deferred tax</i>					
	7.853	4.371	2.673	1.410	
Forslag til resultatdisponering					6
<i>Proposed distribution of profit</i>					
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	0	0	18.307	10.481	
<i>Allocation to reserve for net revaluation according to equity value method</i>					
Overført resultat.....	24.148	15.156	5.841	4.675	
<i>Retained earnings</i>					
	24.148	15.156	24.148	15.156	

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

7

tkr.	Koncernen	
	Group	
DKK '000	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>	Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i>
Kostpris 1. januar 2023.....	27.707	5.242
<i>Cost at 1 January 2023</i>		
Tilgang.....	6.211	568
<i>Additions</i>		
Afgang.....	-8.742	-2.064
<i>Disposals</i>		
Kostpris 31. december 2023.....	25.176	3.746
<i>Cost at 31 December 2023</i>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	16.211	3.132
<i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2023</i>		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-8.744	-2.064
<i>Reversal of depreciation of assets disposed of</i>		
Årets afskrivninger	3.290	687
<i>Depreciation for the year</i>		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	10.757	1.755
<i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2023</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	14.419	1.991
<i>Carrying amount at 31 December 2023</i>		

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver
Financial non-current assets

8

	Koncernen	
	<i>Group</i>	
tkr.	Andre værdipapirer	Lejededpositum og andre tilgodehavender <i>Rent deposit and other receivables</i>
<i>DKK '000</i>	<i>Other securities</i>	<i>receivables</i>
Kostpris 1. januar 2023.....	4.985	19.460
<i>Cost at 1 January 2023</i>		
Kostpris 31. december 2023.....	4.985	19.460
<i>Cost at 31 December 2023</i>		
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	21.842	-9.731
<i>Revaluation at 1 January 2023</i>		
Årets resultat	-1.590	0
<i>Profit/loss for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december 2023.....	20.252	-9.731
<i>Revaluation at 31 December 2023</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	25.237	9.729
<i>Carrying amount at 31 December 2023</i>		

Andre tilgodehavender omfatter et oprindeligt udlån til ekstern part på 3.000.000\$. Grundet usikkerhed forbundet med tilbagebetalingen, er tilgodehavendet værdireguleret til 50% af det oprindelige udlån. Sagen er vundet og tilgodehavendet er d. 28. maj 2024 opgjort til 4.845.849,32\$ inkl. renter. Det er fortsat ledelsens vurdering at der kan indbringes minimum 1.443.711\$.

Other receivables include an initial loan to an external party of \$3,000,000. Due to uncertainty related to repayment, the receivable has been adjusted to 50% of the original loan amount. The case has been won, and as of May 28, 2024, the receivable is valued at \$4,845,849.32, including interest. Management continues to assess that a minimum of \$1,443,711 can be recovered.

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)
Fixed asset investments (continued)

8

	Moderselskabet <i>Parent Company</i>	
	Kapitalandele i datter- virksomheder <i>Equity investments in group enterprises</i>	Andre værdipapirer <i>Other securities</i>
tkr.		
DKK '000		
Kostpris 1. januar 2023..... <i>Cost at 1 January 2023</i>	21.410	4.441
Kostpris 31. december 2023..... <i>Cost at 31 December 2023</i>	21.410	4.441
Værdireguleringer 1. januar 2023..... <i>Revaluation at 1 January 2023</i>	66.740	21.842
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	18.307	-1.590
Værdireguleringer 31. december 2023..... <i>Revaluation at 31 December 2023</i>	85.047	20.252
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2023..... <i>Impairment losses and amortisation of goodwill at 1 January 2023</i>	940	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2023..... <i>Impairment losses and amortisation of goodwill at 31 December 2023</i>	940	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... <i>Carrying amount at 31 December 2023</i>	105.517	24.693

NOTER
NOTES
Note
Finansielle anlægsaktiver (fortsat)
Fixed asset investments (continued)
8
Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)
Investments in subsidiaries (DKK '000)

Navn og hjemsted <i>Name and domicil</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>
Qapartments DK A/S, Valby.....	105.520	18.307	100 %

	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>	
	2023 tkr. <i>DKK '000</i>	2022 tkr. <i>DKK '000</i>	2023 tkr. <i>DKK '000</i>	2022 tkr. <i>DKK '000</i>
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments and accrued income</i>				
Omkostninger..... <i>Costs</i>	1.374	412	600	0
	1.374	412	600	0

9

NOTER
 NOTES

Note

Andre værdipapirer og kapitalandele

10

Other securities and equity investments

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

The carrying amount of current investments includes securities measured at fair value by the following amounts:

	Koncernen
	<u>Group</u>
	Aktier
	<i>Listed equities</i>
Dagsværdi 31. december 2023.....	6.429.966
<i>Fair value at 31 December 2023</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.380.393
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	
	Moder-
	selskabet
	<u>Parent Company</u>
	Aktier
	<i>Listed equities</i>
Dagsværdi 31. december 2023.....	6.429.966
<i>Fair value at 31 December 2023</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.380.393
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	

NOTER
NOTES

Note

Hensættelser til udskudt skat

11

Provision for deferred tax

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

The provision for deferred tax is related to differences between the carrying amount and tax value of securities, receivables, intangible and tangible fixed assets, including recognised finance lease contracts.

Udskudt skat vedrører:

Deferred tax is related to

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	194	-137	0	0
<i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>				
Indretning af lejede lokaler.....	89	71	0	0
<i>Leasehold improvements</i>				
Skattemæssige underskud.....	0	-387	0	-205
<i>Taxable losses</i>				
	283	-453	0	-205
Udskudt skat 1. januar.....	4	-453	0	-205
<i>Deferred tax, beginning of year</i>				
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	279	457	0	205
<i>Deferred tax of the year, income statement</i>				
Udskudt skat 31. december.....	283	4	0	0
<i>Provision for deferred tax 31 December 2023</i>				

Andre hensatte forpligtelser

12

Other provisions for liabilities

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

The due dates for the liabilities provided for are expected to be as follows

> 1 år.....	0	3.093	0	3.093
<i>> 1 year</i>				
	0	3.093	0	3.093

NOTER
 NOTES

Note

Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities

13

		Koncernen			
		<i>Group</i>			
tkr.	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
	<i>31/12 2023</i>	<i>Repayment</i>	<i>outstanding</i>	<i>31/12 2022</i>	
<i>DKK '000</i>	<i>total</i>	<i>next year</i>	<i>after 5 years</i>	<i>total</i>	
	<i>liabilities</i>			<i>liabilities</i>	
Anden langfristet gæld.....	5.057	0	5.057	5.057	
<i>Other liabilities</i>					
Feriepengeforpligtelse, indefrosset.....	1.130	0	1.130	1.187	
<i>Holiday pay obligations</i>					
	6.187	0	6.187	6.244	
		Moderselskabet			
		<i>Parent Company</i>			
tkr.	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
	<i>31/12 2023</i>	<i>Repayment</i>	<i>outstanding</i>	<i>31/12 2022</i>	
<i>DKK '000</i>	<i>total</i>	<i>next year</i>	<i>after 5 years</i>	<i>total</i>	
	<i>liabilities</i>			<i>liabilities</i>	
Anden langfristet gæld.....	5.057	0	5.057	5.057	
<i>Other liabilities</i>					
Feriepengeforpligtelse, indefrosset.....	163	0	163	163	
<i>Holiday pay obligations</i>					
	5.220	0	5.220	5.220	

Periodeafgrænsningsposter

14

Accruals and deferred income

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalt husleje, der vedrører det efterfølgende regnskabsår.

Accruals and deferred income includes prepaid rente regarding subsequent financial year.

NOTER
NOTES**Note****Eventualposter mv.**
Contingencies etc.

15

Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Koncernen har indgået leasingaftaler, hvorpå restleasingydelse pr. 31. december 2023 udgør i alt 85.597 tkr. mod 82.145 tkr. i 2022.

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

Koncernen og moderselskabet er en del af en verserende skattesag, hvor Landsskatteretten retten har truffet afgørelse i sagen, hvor selskabet er blevet pålagt at indeholde kildeskat på samlet 19.077 t.kr. for koncernen og 13.361 t.kr. for moderselskabet. Herunder er selskabet blevet pålagt at betale renter for perioden, det samlede beløb inklusive renter udgør samlet 31.217 t.kr. for koncernen og 21.877 t.kr. for moderselskabet.

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

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

Koncernen har indgået husleje-forpligtelser svarende til en samlet forpligtelse på 6.411 tkr. Moderselskabet har stillet garanti på 448 tkr. overfor udlejer vedrørende husleje-forpligtelse i datterselskab.

The group has entered into leasing agreements, on which the residual lease payments per 31 December 2022 amounts to a total of DKK (000) 85,597 against DKK (000) 82,145 in 2021.

The contingent liability must be compared with the group's activity, which is subletting of furnished 1-3 bedroom apartments. The rental and leasing contracts have a remaining term of between 3 months and 16 years and 9 months. The majority of the contingent liability can be attributed to a rent obligation to Københavns Boligejendomsselskab A/S. The leases are otherwise entered into on normal market terms. It is thus the management's view that any risk is limited as apartments will be able to be rented out at the same rent.

The group and the parent company are part of a pending tax case, where the National Tax Court has ruled in the case, where the company has been ordered to withhold withholding tax of a total of DKK (000) 19,077 for the group and DKK (000) 13,361 for the parent company. Under this, the company has been ordered to pay interest for the period, the total amount including interest amounts to a total of DKK (000) 31,217 for the group and DKK (000) 21,877 for the parent company.

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

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

The group has entered into rent obligations corresponding to a total obligation of DKK (000) 6,411. The parent company has provided a guarantee of DKK 448,000 to the lessor regarding rent obligations in the subsidiary.

NOTER
NOTES**Note****Eventualposter mv. (fortsat)**

15

*Contingencies etc. (continued)***Hæftelse i sambeskatningen***Joint liabilities*

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

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

The company is jointly and severally liable together with the Parent Company and the other group companies in the joint taxable group for tax on the group's joint taxable income and for certain possible withholding taxes, such as dividend tax, etc.

Tax payable on the Group's joint taxable income is stated in the annual report of KDL Invest 2021 ApS, which serves as management company for the joint taxation

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

*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 pengeinstitut.

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

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

17

Related parties

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Colum Champion

Direktør QApartments UK og medlem af bestyrelsen QApartments Group ApS
London, Storbritannien

Kim Bøttger

Formand for betyrelsen 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.

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse er sket via et anfordringsgældsbrief.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

The Company's related parties include:

Controlling interest

Colum Champion

*CEO QApartments UK and Board of Directors QApartments Group ApS
London, UK*

Kim Bøttger

*Chairman of Board of Directors 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.

Debts to company participants and management have taken place via a demand letter.

Transactions with related parties

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

NOTER
NOTES**Note****Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling****18***Information on significant uncertainties at recognition and measurement*

Det er i året for moderselskabet og koncernen valgt ikke at indregne en hensat forpligtelse på 31.217 t.kr. i koncernen og 21.877 t.kr. i moderselskabet med et tilsvarende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse. Posten er vedrørende en verserende skattesag, hvor der er truffet afgørelse i landsskatteretten. Afgørelse er anket i 2023 og vil blive videreført til domstolene.

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

Grundet den væsentlige usikkerhed der er forbundet med den verserende skattesag, herunder den endelige afgørelse, er der ligeledes væsentlig usikkerhed forbundet med manglende indregning af hensat forpligtelse på 31.217 t.kr. i koncernen og 21.877 t.kr. i moderselskabet, samt manglende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.

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

In the year, the parent company and the group chose not to recognize a provisioned obligation of DKK ('000) 31,217. in the group and DKK ('000) 21,877 in the parent company with a corresponding receivable from shareholders and management. The balance concerns a pending tax case where a decision has been made in the national tax court. The decision has been appealed in 2023 and will be taken to the courts.

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

Due to the significant uncertainty associated with the pending tax case, including the final decision, there is also significant uncertainty associated with the non-recognition of provisioned liability of DKK ('000) 31,217. in the group and DKK ('000) 21,877 in the parent company, as well as lack of receivables from shareholders and management.

There is correspondingly significant uncertainty associated with the final amount, including accrued interest and due date, if the final decision, contrary to management's expectations, requires the company to pay.

Koncernregnskab**19***Consolidated Financial Statements*

Koncernen og moderselskabet indgår i koncernregnskabet for KDL Invest 2021 ApS, Kirsten Walthers Vej 9, 2500 Valby, CVR-nummer 42 14 73 03.

The group and parent company is included in the consolidated financial statements for KDL Invest 2021 ApS, Kirsten Walthers Vej 9, 2500 Valby, CVR no. 42 14 73 03.

NOTER
 NOTES

Koncernen		Moderselskabet		Note
Group		Parent Company		
2023	2022	2023	2022	
tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	
DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000	

Særlige poster

20

Special items

Koncernen har et tilgodehavende hvor der er indgået forlig med modparten. Koncernen har på baggrund af forliget tidligere år tilbageført indtægtsførte renter. I året har ledelsen foretaget en ny vurdering af tilgodehavendet, og har vurderet at værdiansættelsen på 9.731 t. kr. er passende, hvorfor der ikke foretages yderligere nedskrivning i året.. På den baggrund er ledelsens hensættelse til tab på 9.731 t.kr. på tilgodehavendet uændret ift. sidste år.

The group has a receivable where a settlement has been reached with the counterparty. On the basis of the settlement in previous years, the group has reversed interest recognized as income. During the year, the management has reevaluated the receivable and determined that the valuation of DKK 9,731k is appropriate, so no further impairment is made during the year. Consequently, management's provision for loss of DKK 9,731k on the receivable remains unchanged from last year.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for QAPARTMENTS GROUP ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet QAPARTMENTS GROUP ApS samt dattervirksomheder, 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 moderselskabets og dattervirksomheders 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 inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den erhvervede virksomhed.

Erhvervede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

The Annual Report of QAPARTMENTS GROUP ApS for 2023 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class C.

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

Consolidated Financial Statements

The Consolidated Financial Statements include the Parent Company QAPARTMENTS GROUP ApS and the 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, intercompany accounts and dividend, and realised and unrealised gains and losses arising from transactions between the consolidated enterprises are fully eliminated in the consolidation.

Newly acquired or newly formed entities within the Group are recognised in the Consolidated Financial statements from the date of acquisition or the date of formation. Sold or wound-up entities are recognised in the Consolidated Income Statement to the date of sale. The comparative figures are not corrected for newly acquired, sold or wound-up entities.

The date of acquisition is the date on which the Group gains actual control over the acquired entity.

Acquired entities within the Group are recognised in the Consolidated Financial Statements according to the combination method, the combination being regarded as completed at the date of acquisition, and by using the carrying amounts of the assets and liabilities acquired.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelsessværdien og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Positive and negative differences between the acquisition cost and the carrying amounts of acquired and identified assets and liabilities are recognised in equity at the acquisition. The difference from acquired entities is DKK ('000).

Transaction costs, incurred in connection with acquisition of businesses, are recognised in the income statement in the year when costs are incurred.

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

Investments in associates are measured in the Balance Sheet at the proportional share of the equity 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.

INCOME STATEMENT**Rental income**

Rental income is accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.

Other external expenses

Other external expenses include other production, sales, delivery and administrative costs, including costs of energy, marketing, premises, loss on bad debts, lease expenses, etc

Staff costs

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Andre driftsomkostninger**

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

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realiserbar. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver****Other operating expenses**

Other operating expenses include items of a secondary nature in relation to the Group's and the Company's activities. Losses from sale of intangible and tangible fixed assets are also included.

Income from investments in subsidiaries and associates

The proportional share of the results of subsidiaries, stated according to the Parent Company's accounting policies and with full elimination of unrealised intercompany profits/losses and deduction of amortisation of added value and goodwill resulting from purchase price allocation at the date of acquisition, is recognised in the Parent Company's Income Statement.

In connection with transfers, potential profits are recognised when the economic rights related to the sold equity interests are transferred, however, at the earliest when the profit has been realised or is regarded as realisable. Moreover, realised losses other than impairments are included where identified.

Income from other securities

Income from other securities include interest income, realised and unrealised exchange gains and losses.

Financial income and expenses

Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from securities, debt and transactions in foreign currencies, as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme, etc. Financial income and expenses are recognised by the amounts that relate to the financial year. Interest income and expenses are calculated on amortised cost prices.

Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the Income Statement by the share that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in equity by the share that may be attributed to entries directly to equity.

BALANCE SHEET**Tangible fixed assets**

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

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

Other plant, fixtures and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

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

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

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

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.

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

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..... <i>Other plant, fixtures and equipment</i>	5-10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler..... <i>Leasehold improvements</i>	5-10 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Financial non-current assets

Investments in Equity interests in are measured in the Parent Company Balance Sheet under the equity method, which is regarded as a method of measuring/consolidation.

Kapitalandele i måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Equity investments in 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 calculated according to the acquisition method. Negative goodwill is recognised in the Income Statement when the equity interest is acquired. Where the negative goodwill is related to acquired contingent liabilities, the negative goodwill will be recognised as income when the contingent liabilities have been settled or cease.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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 associerede virksomheders underbalance.

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

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

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

Profit and loss at disposal of investments in associates are determined as the difference between the net selling price and the carrying amount of the disposed investment at the time of sale, including non-depreciated excess values and goodwill. Profit and loss are recognised in the Income Statement under income from investments.

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

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

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of tangible assets together with fixed assets, which are not measured at fair value,, are assessed annually 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 recoverable amount is lower than the carrying amount, the asset is written down to the recoverable amount.

The recoverable amount is calculated at the higher of the capital value and the sales value less expected costs of a sale. The capital value is determined as the Company's share in the current value of the net cash flows which the subsidiary is expected to generate through its activities and from sale of assets after the end of their useful lives. A discount rate is used which reflects the risk-free market rate and the owners' minimum return on interest requirements for similar assets. The growth rate in the terminal period is determined in accordance with the standards within the industry.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Tilgodehavender**

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

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til verserende skattesager.

Verserende skattesager består af sager hvor der er en mellem til høj sandsynlighed for at selskabet vil tabe sagen. Andre hensatte forpligtelser består således af forventede omkostninger pr. satusdagen.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.

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

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

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

Accruals, assets

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

Securities and investments

Securities recognised as current assets, comprise public quoted bonds, shares and other securities. Public quoted securities are measured at the market price. Non-quoted equity interests are measured at cost price. Other securities are measured at cost price in so far as an approximate sales value cannot be stated reliably.

Other provisions for liabilities

Other provisions for liabilities include the expected cost of ongoing tax cases.

Pending tax cases consist of cases where there is a medium to high probability that the company will lose the case. Other provisions thus consist of expected costs per the year end.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal 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 tax-on-account 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 carryforwards, are measured at the amount at which the asset is expected to be used within a reasonable number of years, either by setoff against tax on future earnings or by setoff 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 will 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 transaction 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 loan period.

The amortised cost of current liabilities corresponds usually to the nominal value.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

Accruals, liabilities

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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.

Pengestrømsopgørelsen udarbejdes alene på koncernniveau, da moderselskabet indgår i koncernen.

The cash flow statement is prepared only at group level, as the parent company is part of the group.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

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

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.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

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

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.

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.

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.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer og som uden hindringer kan omsættes til likvide beholdninger.

Cash and cash equivalents:

Liquid assets include liquid holdings and short-term securities on which there is only an insignificant risk of changes in value and which can be converted into liquid holdings without obstacles.