

**KDL INVEST APS**

**KIRSTEN WALTHERS VEJ 9, 2500 VALBY**

**ÅRSRAPPORT**  
*ANNUAL REPORT*

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**  
*1 JANUARY - 31 DECEMBER 2019*

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. august 2020**

*The Annual Report has been presented and adopted at  
the Company's Annual General Meeting on 31 August  
2020*

---

**Trine Lindgaard**

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

**INDHOLDSFORTEGNELSE**  
**CONTENTS**

|  | <b>Side</b><br><b>Page</b> |
|--|----------------------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b><br><i>Company Details</i>   |                            |
| Selskabsoplysninger.....<br><i>Company Details</i>   | 3                          |
| Koncernoversigt.....<br><i>Group Structure</i>   | 4                          |
| <b>Erklæringer</b><br><i>Statement and Report</i>  |                            |
| Ledelsespåtegning.....<br><i>Statement by Board of Executives</i>  | 5                          |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....<br><i>Independent Auditor's Report</i>   | 6-10                       |
| <b>Ledelsesberetning</b><br><i>Management's Review</i>   |                            |
| Hoved- og nøgletal for koncernen.....<br><i>Financial Highlights of the Group</i>  | 11-12                      |
| Ledelsesberetning.....<br><i>Management's Review</i>   | 13-16                      |
| <b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b><br><i>Consolidated and Parent Company Financial Statements 1 January - 31 December</i> |                            |
| Resultatopgørelse.....<br><i>Income Statement</i>  | 17                         |
| Balance.....<br><i>Balance Sheet</i>   | 18-21                      |
| Egenkapitalopgørelse.....<br><i>Equity</i>   | 22                         |
| Pengestrømsopgørelse.....<br><i>Cash Flow Statement</i>  | 23-24                      |
| Noter.....<br><i>Notes</i>   | 25-41                      |
| Anvendt regnskabspraksis.....<br><i>Accounting Policies</i>  | 42-49                      |

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

Kdl Invest ApS  
Kirsten Walthers Vej 9  
2500 Valby

CVR-nr.: 37 37 95 57  
*CVR No.:*  
Stiftet: 14. januar 2016  
*Established:* 14 January 2016  
Hjemsted: Frederiksberg  
*Registered Office:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Financial Year:* 1 January - 31 December

**Direktion**  
*Board of Executives*

Kim Bøttger

**Revision**  
*Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

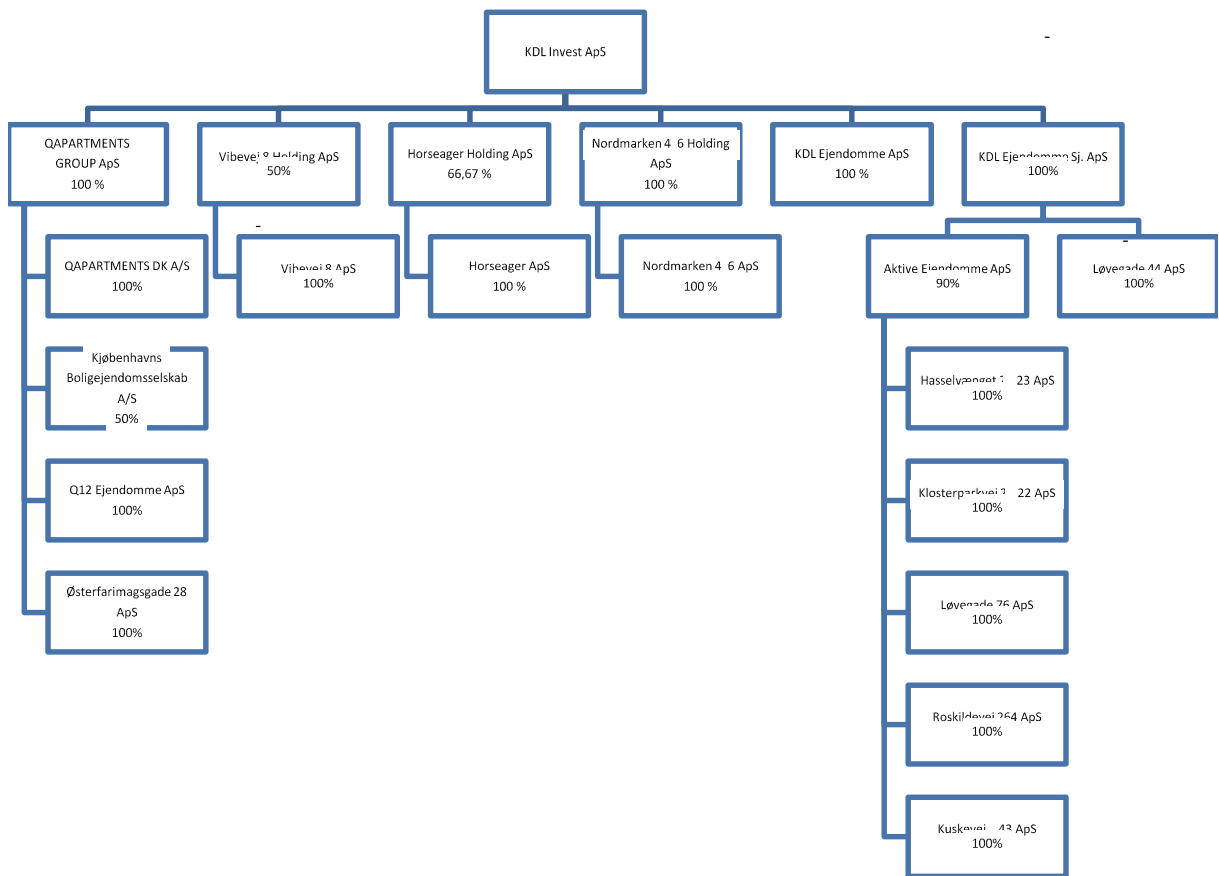
**Pengeinstitut**  
*Bank*

Sparekassen Sjælland  
Ahlgade 51  
4300 Holbæk

**Oversættelses-  
forbehold**  
*Translation Disclaimer*

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

**KONCERNOVERSIGT**  
**GROUP STRUCTURE**



**LEDELSESPÅTEGNING**  
*STATEMENT BY BOARD OF EXECUTIVES*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Kdl Invest ApS.

*Today the Board of Executives have discussed and approved the Annual Report of Kdl Invest ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

*In my opinion the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of Group's and the Company's financial position at 31 December 2019 and of the results of Group's and the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2019.*

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Frederiksberg, den 31. august 2020  
*Frederiksberg, 31 August 2020*

Direktion:  
*Board of Executives*

---

Kim Bøttger

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

*Til kapitalejeren i Kdl Invest ApS*

**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kdl Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*To the Shareholder of Kdl Invest ApS*

**Opinion**

*We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of Kdl Invest ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows for the Group. The Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Group or the Company at 31 December 2019 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 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

### Basis for Opinion

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

### Management's Responsibilities for the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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

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

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



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

### Statement on Management's Review

*Management is responsible for Management's Review.*

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

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.

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.

København, den 31. august 2020  
*Copenhagen, 31 August 2020*

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

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

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

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

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

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

**HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN**  
**FINANCIAL HIGHLIGHTS OF THE GROUP**

|  | 2019<br>tkr.<br>DKK '000 | 2018<br>tkr.<br>DKK '000 | 2017<br>tkr.<br>DKK '000 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultatopgørelse</b>                             |                          |                          |                          |
| <i>Income statement</i>                              |                          |                          |                          |
| Bruttoresultat.....                                  | 33.796                   | 42.600                   | 74.160                   |
| <i>Gross profit/loss</i>                             |                          |                          |                          |
| Driftsresultat.....                                  | -667                     | 7.565                    | 41.246                   |
| <i>Operating profit/loss</i>                         |                          |                          |                          |
| Finansielle poster, netto.....                       | 1.379                    | 2.214                    | -15.229                  |
| <i>Financial income and expenses, net</i>            |                          |                          |                          |
| Årets resultat før skat.....                         | 11.860                   | 15.124                   | 26.270                   |
| <i>Profit/loss for the year before tax</i>           |                          |                          |                          |
| Årets resultat.....                                  | 8.493                    | 10.526                   | 20.345                   |
| <i>Profit/loss for the year</i>                      |                          |                          |                          |
| <b>Balance</b>                                       |                          |                          |                          |
| <i>Balance sheet</i>                                 |                          |                          |                          |
| Balancesum.....                                      | 411.309                  | 289.969                  | 315.944                  |
| <i>Balance sheet total</i>                           |                          |                          |                          |
| Egenkapital.....                                     | 210.038                  | 200.050                  | 190.387                  |
| <i>Equity</i>  |                          |                          |                          |
| <b>Pengestrømme</b>                                  |                          |                          |                          |
| <i>Cash flows</i>                                    |                          |                          |                          |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet.....                | 65.278                   | -29.253                  | 115.962                  |
| <i>Cash flows from operating activities</i>          |                          |                          |                          |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....          | -157.160                 | 1.677                    | -267.937                 |
| <i>Cash flows from investment-related activities</i> |                          |                          |                          |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....         | 89.424                   | -2.107                   | 175.434                  |
| <i>Cash flows from financing activities</i>          |                          |                          |                          |
| Pengestrømme i alt.....                              | -2.458                   | -29.683                  | 23.459                   |
| <i>Total cash flows</i>                              |                          |                          |                          |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver.....        | -181.591                 | -7.756                   | -25.880                  |
| <i>Investment in tangible fixed assets</i>           |                          |                          |                          |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte.....            | 43                       | 42                       | 42                       |
| <i>Average number of full-time employees</i>         |                          |                          |                          |
| <b>Nøgletal</b>                                      |                          |                          |                          |
| <i>Ratios</i>  |                          |                          |                          |
| Soliditetsgrad.....                                  | 51,1                     | 69,0                     | 60,3                     |
| <i>Solvency ratio</i>                                |                          |                          |                          |
| Egenkapitalforrentning.....                          | 4,1                      | 5,4                      | 21,4                     |
| <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:

$$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

*Solvency ratio:*

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

Egenkapitalforrentning:

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

*Return on equity:*

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

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

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

## LEDELSESBERETNING MANAGEMENT'S REVIEW

### Væsentligste aktiviteter

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

Koncernen ejer derudover 50% af aktierne i en koncern, der ejer og driver en række investeringsejendomme i Hovedstadsområdet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi i kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder elementer af ledelsesmæssige skøn vedrørende vurderingen af de markedsmæssige vilkår. Dagsværdierne er fastlagt ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesmetoder baseret på afkastbaserede modeller. Investeringsejendomme målt til dagsværdi i kapitalandele i tilknyttede virksomheder er pr. 31. december 2019 målt på baggrund af forventede driftsafkast på 3-4%.

### *Principal activities*

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

*The Group holds a 50% shareholding in a group that owns and operates a number of investments properties in the Copenhagen area.*

### *Uncertainty as to recognition and measurement*

*The measurement of investment properties at fair value in equity investments includes elements of management's judgement in relation to the estimate of the current market conditions. The fair values are determined by using accepted valuation methods based on return-based models. The investment properties measured at fair value in equity investments are measured at a return of 3-4% at 31 December 2019.*

**LEDELSESBERETNING**  
**MANAGEMENT'S REVIEW****Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Koncernen har i året realiseret et bruttoresultat på 33.796 tkr. (42.600 tkr.) og et driftsresultat på -667 tkr. (7.565 tkr.). Årets resultat før skat udgør 11.860 tkr. (15.124 tkr.).

Koncernen har pr. 31. december 2019 en egenkapital på 210.038 tkr. (200.050 tkr.).

Koncernen har leveret et solidt resultat for 2019, som er tilfredsstillende.

**1. Udlejning af servicede og møblerede lejligheder**

Koncernen oplevede fortsat god aktivitet fra kunderne i alle segmenter trods stor konkurrence samt prispres fra konkurrenter.

For at imødegå en øget konkurrence og for samtidig at kunne opfylde en stigende efterspørgsel fra store virksomheder har Koncernen styrket den internationale platform i tæt samarbejde med den internationale afdeling med base i London. Herved er koncernen stærkt positioneret til at kunne levere til "one stop kunder", hvilket vil sige kunder, som kun har en leverandør af servicede/møblerede lejligheder i hele verden.

Koncernen oplevede trods stigende konkurrence en fortsat høj udlejningsprocent omkring de 95%, hvilket er tilfredsstillende.

Koncernen har i lighed med de senere år haft et fortsat fokus på reduktion af omkostninger samt forenkling af processer. Der investeres fortsat i udvikling af IT-systemer, uddannelse og udvikling af medarbejdere.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Varigheden af den nuværende coronakrise skaber åbenlyst noget usikkerhed omkring efterspørgsel fra kunder og herved også resultatet, men koncernen forventer fortsat et positivt resultat.

På den lidt længere bane er koncernen med dets stærke position i markedet klar til at udnytte de muligheder, der eventuelt skulle opstå i branchen, men ligeledes klar til at servicere en fornyet efterspørgsel fra nuværende og nye kunder. På den baggrund vil koncernen have forventning om at nå et solidt resultat på linje med de senere års resultater.

Koncernen gennemførte i 2019 tilkøb af en portefølje af hovedsageligt boligejendomme, som geografisk er koncentreret omkring de større provinsbyer på Sjælland. Det er eksempelvis Vordingborg, Holbæk og Kalundborg.

**Development in activities and financial position**

*The group has realised a gross profit of 33,796 DKK'000 (42,600 DKK'000) and a profit from operations of -667 DKK'000 (7,565 DKK'000). Profit before tax amounts to 11,860 DKK'000 (15,124 DKK'000).*

*At 31 December 2019 the Group has an equity of 210,038 DKK'000 (200,050 DKK'000).*

*The group has shown a strong result for 2019 which is satisfactory.*

**Renting of serviced and furnished apartments**

*Renting of serviced and furnished apartments*  
*The group continued to see good activities from the customers within all segments in spite of considerable competition and price pressure from competitors.*

*The group has, to meet a higher competition and also be able to meet an increasing demand from big enterprises, strengthened its international platform in a close cooperation with the international department based in London. In this way, the group is in a strong position to deliver to "one-stop customers" which means customers who only have one supplier of serviced/furnished apartments throughout the world.*

*The group saw, despite a higher competition, a continued high occupancy rate of about 95% which is satisfactory.*

*Like in previous years, the group continues to have focus on reduction of costs and simplification of processes. The group continues to invest in development of IT systems, training and development of staff.*

*The results for the year are satisfactory.*

*It is clear that the duration of the present Corona crisis creates uncertainty in relation to the customers' demands and the results, but the group still expects a positive result.*

*In the long-term the group is ready, in view of its strong position in the market, to utilise the opportunities that may arise in the industry but is also ready to service new demands from existing and new customers. On this background, the group will have an expectation to realise a strong result, in line with the results in the most recent years.*

**LEDELSESBERETNING**  
**MANAGEMENT'S REVIEW****Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**  
**(fortsat)**

I porteføljen foretager vi en strømlining, hvilket betyder frasalg af alle mindre enheder og behold af de større. Dette forventes endeligt gennemført indenfor de næste 6-12 måneder, da der i COVID19-tiden har været god interesse fra købere. Ledelsen ser stor værdi i at eje en række større stabile boligejendomme, som giver en fornuftig forrentning af kapitalen, samt administrationsmæssigt er nemmere at håndtere.

Ledelsen ser tilkøbet som et nyt stabilt ben, som dels forventes udbygget over årene, men tilmed er ben, som eksempelvis stort set har været upåvirket af COVID-19 og således kan give et stabilt sikkert afkast.

**2. Ejerskab og drift af investeringsejendomme**

Enheden har en ejerandel pr. 31. december 2019 på 49% i Københavns Boligejendomsselskab A/S, der indeholder erhvervs- og boliglejemaal. Årets resultat før skat udgør 24.218 (11.650 tkr.), og egenkapitalen pr. 31. december 2019 udgør 280.284 tkr. (260.788 tkr.).

Enheden har yderligere en ejerandel pr. 31. december 2019 på 100% i KDL Ejendomme Sj. ApS, der indeholder erhvervs- og boliglejemaal. Årets resultat før skat udgør 2.320 (-7.671 tkr.), og egenkapitalen pr. 31. december 2019 udgør 46.506 tkr. (43.278 tkr.).

Ledelsen anser årets resultat i enheden for tilfredsstillende.

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

*The group acquired in 2019 a portfolio of mainly tenemental properties which geographically are concentrated around the larger provincial towns on Zealand. For example, Vordingborg, Holbæk and Kalundborg.*

*In the portfolio, we perform streamlining which means sale of all smaller entities and retention of the larger ones. This is expected to be finally implemented within the next 6 to 12 months because in COVID-19 times, purchaser have shown a good interest. Management sees a high value in owning a number of large stable tenemental properties which give a decent return on the capital and are easier to handle for administrative purposes.*

*Management sees the acquisition as a new stable leg which is expected to be expanded over the years and also a leg which, for example, has been almost unaffected by COVID-19 and therefore can give a stable and permanent return.*

**Ownership and management of investment properties**

*The entity owns 49% of Københavns Boligejendomsselskab A/S at 31 December 2019, including both commercial and residential tenancies. The entity has realised a profit before tax for the year of 24,218 DKK'000 (11,650 DKK'000) and the equity amounts to 280,284 DKK (260,788 DKK'000).*

*The entity also owns 49% of KDL Ejendomme Sj. ApS at 31 December 2019, including both commercial and residential tenancies. The entity has realised a profit before tax for the year of 2,320 DKK'000 (-7,671 DKK'000) and the equity amounts to 46,506 DKK (43,278 DKK'000).*

*The Management considers the entity's result satisfactory.*

**LEDELSESBERETNING**  
*MANAGEMENT'S REVIEW***Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling**

Årets resultat er på niveau med det forventede.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Koncernen har pr. 1. januar 2019 erhvervet 100% af anparterne i en koncern, hvis vigtigste aktiviteter er ejerskab og drift af investeringsejendomme. Den erhvervede koncern har pr. 31. december 2018 en egenkapital på 43.278 tkr. og en balancesum på 150.710 tkr.

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

**Forventninger til fremtiden**

Ledelsen forventer i 2019 en aktivitet og indtjening på niveau med 2018.

**Redegørelse for samfundsansvar**

Koncernen er baseret på en decentral organisationsstruktur med færrest mulige led på tværs af organisationen og med størst mulig respekt for de enkelte afdelinger. Denne grundholdning afspejles også i koncernens arbejde med ansvarlighed. Principper for samfundsansvar, menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupsion er en del af gældende dansk lovgivning. Koncernens bidrag er herudover at se vore samarbejdspartnere efter i sømmene for at sikre, at de fastholdes på de globale principper og retningslinjer for samfundsansvar. Koncernen har løbende fokus på klimavenlige løsninger i lejlighederne..

***Profit/loss for the year compared to future expectations***

*The profit for the year is as expected.*

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

*At 1 January 2019 the Group has acquired 100% of the shares in a group, whose main activities are ownership and operation of investment properties. At 31 December 2018 the acquired Group had an equity of 43,278 DKK'000 and total assets 150,709 DKK'000.*

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

***Future expectations***

*For 2019 the Management expects activity and operating profit on the level as 2018.*

***Corporate social responsibility***

*The Group has a decentralized organizational structure with minimal layers of internal management and with the greatest possible autonomy for each department. This basic approach is also reflected in the Group's social responsibility statement. The principles for social responsibility, human rights, employee rights, environment as well as anticorruption are a part of Danish legislation. The Group's contribution further includes checking our business partners to make sure that they are held accountable on global principles and guidelines in relation to social responsibility. The Group has a continuous focus on climatefriendly solutions in the apartments.*



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

|  | Note     | Koncernen         |                   | Moderselskabet    |                   |
|--|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  |          | Group             |                   | Parent company    |                   |
|  |          | 2019              | 2018              | 2019              | 2018              |
|  |          | kr.               | kr.               | kr.               | kr.               |
|  |          | DKK               | DKK               | DKK               | DKK               |
| <b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>  |          | <b>33.796.307</b> | <b>42.600.445</b> | <b>-444.500</b>   | <b>-1.080.970</b> |
| <b>GROSS PROFIT</b>  |          |                   |                   |                   |                   |
| Personaleomkostninger.....   | 1        | -21.510.840       | -18.013.574       | 0                 | 0                 |
| <i>Staff costs</i>   |          |                   |                   |                   |                   |
| Af- og nedskrivninger.....   |          | -17.385.482       | -17.012.628       | 0                 | 0                 |
| <i>Depreciation, amortisation and impairment</i>                     |          |                   |                   |                   |                   |
| Andre driftsomkostninger.....  |          | -42.416           | 0                 | 0                 | 0                 |
| <i>Other operating expenses</i>                                      |          |                   |                   |                   |                   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....                    |          | 4.475.733         | -9.574            | 0                 | 0                 |
| <i>Fair value adjustment of investment properties</i>                |          |                   |                   |                   |                   |
| <b>DRIFTSRESULTAT.....</b>   |          | <b>-666.698</b>   | <b>7.564.669</b>  | <b>-444.500</b>   | <b>-1.080.970</b> |
| <b>OPERATING LOSS</b>  |          |                   |                   |                   |                   |
| Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder..... | 2        | 11.147.482        | 5.344.946         | -207.000          | -585.000          |
| <i>Result of equity investments in group and associat</i>            |          |                   |                   |                   |                   |
| Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....                |          | -320.000          | -535.000          | 0                 | 0                 |
| <i>Income from other equity investments and securitie</i>            |          |                   |                   |                   |                   |
| Andre finansielle indtægter.....                                     | 3        | 5.914.128         | 5.808.581         | 674.919           | 98.142            |
| <i>Other financial income</i>  |          |                   |                   |                   |                   |
| Andre finansielle omkostninger.....                                  | 4        | -4.214.675        | -3.059.499        | -6.190.837        | -3.069.452        |
| <i>Other financial expenses</i>                                      |          |                   |                   |                   |                   |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>  |          | <b>11.860.237</b> | <b>15.123.697</b> | <b>-6.167.418</b> | <b>-4.637.280</b> |
| <b>PROFIT BEFORE TAX</b>   |          |                   |                   |                   |                   |
| Skat af årets resultat.....  | 5        | -3.367.193        | -4.597.402        | 1.285.618         | 891.224           |
| <i>Tax on profit/loss for the year</i>                               |          |                   |                   |                   |                   |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>   | <b>6</b> | <b>8.493.044</b>  | <b>10.526.295</b> | <b>-4.881.800</b> | <b>-3.746.056</b> |
| <b>PROFIT FOR THE YEAR</b>   |          |                   |                   |                   |                   |

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

|   | Note     | Koncernen          |                    | Moderselskabet     |                    |
|---|----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   |          | Group              |                    | Parent company     |                    |
| AKTIVER   |          | 2019               | 2018               | 2019               | 2018               |
| ASSETS  |          | kr.                | kr.                | kr.                | kr.                |
|   |          | DKK                | DKK                | DKK                | DKK                |
| Goodwill.....                                       |          | 27.668.800         | 41.503.200         | 0                  | 0                  |
| <i>Goodwill</i>                                     |          |                    |                    |                    |                    |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>              | <b>7</b> | <b>27.668.800</b>  | <b>41.503.200</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <i>Intangible fixed assets</i>                      |          |                    |                    |                    |                    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....        |          | 7.389.103          | 9.064.946          | 0                  | 0                  |
| <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i> |          |                    |                    |                    |                    |
| Indretning af lejede lokaler.....                   |          | 752.468            | 1.114.925          | 0                  | 0                  |
| <i>Leasehold improvements</i>                       |          |                    |                    |                    |                    |
| Investeringsjendomme.....                           |          | 178.285.000        | 14.150.000         | 0                  | 0                  |
| <i>Investment properties</i>                        |          |                    |                    |                    |                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>                | <b>8</b> | <b>186.426.571</b> | <b>24.329.871</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <i>Tangible fixed assets</i>                        |          |                    |                    |                    |                    |
| Kapitalandele i dattervirksomheder.....             |          | 0                  | 0                  | 343.363.594        | 300.175.378        |
| <i>Equity investments in group enterprises</i>      |          |                    |                    |                    |                    |
| Kapitalandele i associerede virksomheder.....       |          | 140.166.842        | 130.394.024        | 25.000             | 0                  |
| <i>Equity investments in associated enterprises</i> |          |                    |                    |                    |                    |
| Andre værdipapirer.....                             |          | 904.902            | 3.398.386          | 0                  | 0                  |
| <i>Other securities</i>                             |          |                    |                    |                    |                    |
| Lejede depositum og andre tilgodehavender.....      |          | 36.960.642         | 38.546.241         | 0                  | 0                  |
| <i>Rent deposit and other receivables</i>           |          |                    |                    |                    |                    |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>               | <b>9</b> | <b>178.032.386</b> | <b>172.338.651</b> | <b>343.388.594</b> | <b>300.175.378</b> |
| <i>Fixed asset investments</i>                      |          |                    |                    |                    |                    |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                           |          | <b>392.127.757</b> | <b>238.171.722</b> | <b>343.388.594</b> | <b>300.175.378</b> |
| <b>FIXED ASSETS</b>                                 |          |                    |                    |                    |                    |

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

|  | Note | Koncernen          |                    | Moderselskabet     |                    |
|--|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  |      | Group              |                    | Parent company     |                    |
| AKTIVER (FORTSAT)  |      | 2019               | 2018               | 2019               | 2018               |
| ASSETS (CONTINUED)   |      | kr.                | kr.                | kr.                | kr.                |
|  |      | DKK                | DKK                | DKK                | DKK                |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....<br><i>Trade receivables</i>                       |      | 2.426.327          | 2.783.655          | 0                  | 0                  |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....<br><i>Receivables from group enterprises</i>      |      | 0                  | 0                  | 23.349.000         | 0                  |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....<br><i>Receivables from associated enterprises</i> |      | 882.204            | 0                  | 882.204            | 0                  |
| Udskudt skatteaktiv.....<br><i>Deferred tax assets</i>   | 10   | 0                  | 0                  | 0                  | 891.224            |
| Andre tilgodehavender.....<br><i>Other receivables</i>   |      | 15.077.649         | 46.346.838         | 0                  | 4.282.000          |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....<br><i>Receivables from joint taxation</i>                 |      | 0                  | 0                  | 4.105.806          | 0                  |
| Periodeafgrænsningsposter.....<br><i>Prepayments and accrued income</i>                            |      | 403.850            | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>Tilgodehavender.....</b><br><i>Receivables</i>  |      | <b>18.790.030</b>  | <b>49.130.493</b>  | <b>28.337.010</b>  | <b>5.173.224</b>   |
| Likvide beholdninger.....<br><i>Cash and cash equivalents</i>                                      |      | 390.968            | 2.666.931          | 1.009              | 1.500              |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b><br><i>CURRENT ASSETS</i>   |      | <b>19.180.998</b>  | <b>51.797.424</b>  | <b>28.338.019</b>  | <b>5.174.724</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b><br><i>ASSETS</i>   |      | <b>411.308.755</b> | <b>289.969.146</b> | <b>371.726.613</b> | <b>305.350.102</b> |

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

|  | Note        | Koncernen          |                    | Moderselskabet     |                    |
|--|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  |             | Group              |                    | Parent company     |                    |
| PASSIVER   |             | 2019               | 2018               | 2019               | 2018               |
| EQUITY AND LIABILITIES   |             | kr.<br>DKK         | kr.<br>DKK         | kr.<br>DKK         | kr.<br>DKK         |
| Selskabskapital.....   |             | 100.000            | 100.000            | 100.000            | 100.000            |
| <i>Share capital</i>   |             |                    |                    |                    |                    |
| Reserve for nettoopsk. efter indre<br>værdis metode.....         | 114.340.478 | 109.592.660        |                    | 0                  | 0                  |
| <i>Reserve for net revaluation according to<br/>equity value</i> |             |                    |                    |                    |                    |
| Overført overskud.....   | 91.622.743  | 89.794.573         | 159.619.730        | 164.501.530        |                    |
| <i>Retained profit</i>   |             |                    |                    |                    |                    |
| Minoritetsinteresser.....  | 3.974.475   | 563.141            |                    | 0                  | 0                  |
| <i>Minority shareholders</i>                                     |             |                    |                    |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>  |             | <b>210.037.696</b> | <b>200.050.374</b> | <b>159.719.730</b> | <b>164.601.530</b> |
| <b>EQUITY</b>  |             |                    |                    |                    |                    |
| Hensættelse til udskudt skat.....                                | 10          | 8.561.941          | 393.523            | 0                  | 0                  |
| <i>Provision for deferred tax</i>                                |             |                    |                    |                    |                    |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>                                |             | <b>8.561.941</b>   | <b>393.523</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>PROVISION FOR LIABILITIES</b>                                 |             |                    |                    |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                              |             | 73.472.098         | 0                  | 0                  | 0                  |
| <i>Mortgage debt</i>   |             |                    |                    |                    |                    |
| Banklån.....   |             | 4.188.278          | 0                  | 0                  | 0                  |
| <i>Bank loan</i>   |             |                    |                    |                    |                    |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..                            |             | 34.666             | 71.000             | 0                  | 0                  |
| <i>Other bank debt</i>   |             |                    |                    |                    |                    |
| Anden langfristet gæld.....                                      |             | 5.304.054          | 244.936            | 0                  | 0                  |
| <i>Other longterm debt</i>                                       |             |                    |                    |                    |                    |
| Depositum og forudbetalt leje.....                               |             | 4.313.658          | 0                  | 0                  | 0                  |
| <i>Prepayments received from customers</i>                       |             |                    |                    |                    |                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser...</b>                        | <b>11</b>   | <b>87.312.754</b>  | <b>315.936</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Long-term liabilities</b>                                     |             |                    |                    |                    |                    |

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

|  | Note | Koncernen          |                    | Moderselskabet     |                    |
|--|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  |      | Group              |                    | Parent company     |                    |
| PASSIVER (FORTSAT)   |      | 2019               | 2018               | 2019               | 2018               |
| EQUITY AND LIABILITIES (CONTINUED)   |      | kr.                | kr.                | kr.                | kr.                |
|  |      | DKK                | DKK                | DKK                | DKK                |
| Kortfristet del af langfristet gæld.<br><i>Short-term portion of long-term liabilities</i> | 11   | 4.896.334          | 5.362.629          | 0                  | 0                  |
| Gæld til pengeinstitutter.....<br><i>Bank debt</i>   |      | 9.072.333          | 8.891.412          | 0                  | 0                  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....<br><i>Prepayments received from customers</i>     |      | 5.272.000          | 4.509.000          | 0                  | 0                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....<br><i>Trade payables</i>                     |      | 7.229.560          | 5.766.501          | 191.938            | 288.220            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.<br><i>Payables to group enterprises</i>                 |      | 0                  | 0                  | 207.600.000        | 137.894.000        |
| Selskabsskat.....<br><i>Corporation tax</i>  |      | 3.942.893          | 6.399.180          | 1.064.201          | 0                  |
| Anden gæld.....<br><i>Other liabilities</i>  |      | 73.763.645         | 57.035.659         | 3.150.744          | 2.566.352          |
| Periodeafgrænsningsposter.....<br><i>Accruals and deferred income</i>                      | 12   | 1.219.599          | 1.244.932          | 0                  | 0                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser ...</b><br><i>Current liabilities</i>                   |      | <b>105.396.364</b> | <b>89.209.313</b>  | <b>212.006.883</b> | <b>140.748.572</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b><br><i>LIABILITIES</i>                                       |      | <b>192.709.118</b> | <b>89.525.249</b>  | <b>212.006.883</b> | <b>140.748.572</b> |
| <b>PASSIVER.....</b><br><i>EQUITY AND LIABILITIES</i>                                      |      | <b>411.308.755</b> | <b>289.969.146</b> | <b>371.726.613</b> | <b>305.350.102</b> |
| Eventualposter mv.<br><i>Contingencies etc.</i>  | 13   |                    |                    |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser<br><i>Charges and securities</i>                     | 14   |                    |                    |                    |                    |
| Nærtstående parter<br><i>Related parties</i>   | 15   |                    |                    |                    |                    |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
**EQUITY**

|  | <b>Koncernen</b>                             |   |  |   | <b>I alt</b>       |
|--|--|---|--|---|--------------------|
|  | <i>Group</i>                                 |   |  |   |                    |
|  | Selskabs-<br>kapital<br><i>Share capital</i> | Reserve for<br>nettoopsk.<br>efter indre<br>værdi-<br>metode<br><i>Reserve for net<br/>revaluation<br/>according to<br/>equity va</i> | Overført<br>overskud<br><i>Retained<br/>profit</i> | Minoritetsint<br>resser<br><i>Minority<br/>shareholders</i> |                    |
| Egenkapital 1. januar 2019.....<br><i>Equity at 1 January 2019</i>   | 100.000                                      | 109.592.660   | 89.794.573   | 563.141   | 200.050.374        |
| Tilgang/afgang af egenkapital ved<br>fusion og køb af virksomhed.....<br><i>Additions/disposals relating to equity by mergers<br/>and acquisitions</i> |  |   |  | 2.893.942   | 2.893.942          |
| Nettoregulering af sikringsinstrumenter..<br><i>Reclassification from deferred tax</i>   |  | -1.399.664  |  |   | -1.399.664         |
| Overførsel til/fra andre poster.....<br><i>Transfers to/from other items</i>   |  | -5.000.000  | 5.000.000  |   |                    |
| Forslag til resultatdisponering.....<br><i>Proposed distribution of profit</i>   |  | 11.147.482  | -3.171.830   | 517.392   | 8.493.044          |
| <b>Egenkapital 31. december 2019.....</b><br><i>Equity at 31 December 2019</i>   | <b>100.000</b>                               | <b>114.340.478</b>  | <b>91.622.743</b>                                  | <b>3.974.475</b>  | <b>210.037.696</b> |

|  | <b>Moderselskabet</b>                        |  |                       |
|--|--|--|-----------------------|
|  | <i>Parent company</i>                        |  |                       |
|  | Selskabs-<br>kapital<br><i>Share capital</i> | Overført<br>overskud<br><i>Retained<br/>profit</i> | I alt<br><i>Total</i> |
| Egenkapital 1. januar 2019.....<br><i>Equity at 1 January 2019</i>             | 100.000                                      | 164.501.530  | 164.601.530           |
| Forslag til resultatdisponering.....<br><i>Proposed distribution of profit</i> |  | -4.881.800   | -4.881.800            |
| <b>Egenkapital 31. december 2019.....</b><br><i>Equity at 31 December 2019</i> | <b>100.000</b>                               | <b>159.619.730</b>                                 | <b>159.719.730</b>    |

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

|   | Koncernen           |                    |
|---|---------------------|--------------------|
|   | <i>Group</i>        |                    |
|   | 2019                | 2018               |
|   | kr.                 | kr.                |
|   | DKK                 | DKK                |
| Årets resultat.....<br><i>Profit/loss for the year</i>  | 8.493.044           | 10.526.295         |
| Årets afskrivninger tilbageført.....<br><i>Reversed depreciation of the year</i>  | 17.385.482          | 17.012.628         |
| Tilbageførsel af realisationsavancer.....<br><i>Reversed realization gains</i>  | 247.053             | 0                  |
| Resultat af associerede selskaber og andre kapitalandele.....<br><i>Profit/loss from associates and other investments</i>                     | -11.147.482         | -5.344.946         |
| Regulering af andre finansielle omkostninger.....<br><i>Adjustment of other financial expenses</i>  | 320.000             | 535.000            |
| Regulering skat.....<br><i>Adjustments tax</i>  | -4.237.115          | 7.045.852          |
| Øvrige reguleringer.....<br><i>Other adjustments</i>  | -4.681.245          | -6.046.028         |
| Ændring i tilgodehavender.....<br><i>Change in receivables</i>  | 30.340.463          | -9.316.957         |
| Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....<br><i>Change in current liabilities (ex bank and tax)</i>                               | 28.557.958          | -43.664.519        |
| <b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b><br><b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITY</b>   | <b>65.278.158</b>   | <b>-29.252.675</b> |
| Køb af materielle anlægsaktiver.....<br><i>Purchase of tangible fixed assets</i>  | -181.590.678        | -7.755.566         |
| Salg af materielle anlægsaktiver.....<br><i>Sale of tangible fixed assets</i>   | 20.377.088          | 2.516.986          |
| Køb af finansielle anlægsaktiver.....<br><i>Purchase of financial assets</i>  | -25.000             | 0                  |
| Afdrag på langfristede udlån og værdipapirer.....<br><i>Repayment of long-term lending and current investments</i>                            | 4.079.083           | 6.915.357          |
| <b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b><br><b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITY</b>   | <b>-157.159.507</b> | <b>1.676.777</b>   |
| Andre ændringer i langfristet gæld.....<br><i>Other changes in long-term debt</i>   | 87.930.187          | -1.227.079         |
| Betalt udbytte i regnskabsåret og andre egenkapitalreguleringer.....<br><i>Dividend paid in the financial year and other equity movements</i> | 1.494.278           | -879.658           |
| <b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b><br><b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY</b>  | <b>89.424.465</b>   | <b>-2.106.737</b>  |

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

|  | Koncernen         |                    |
|--|-------------------|--------------------|
|  | <i>Group</i>      |                    |
|  | 2019              | 2018               |
|  | kr.               | kr.                |
|  | DKK               | DKK                |
| <b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>   | <b>-2.456.884</b> | <b>-29.682.635</b> |
| <i>CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</i>   |                   |                    |
| Likvider 1. januar.....  | -6.224.481        | 23.458.154         |
| <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>  |                   |                    |
| <b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>  | <b>-8.681.365</b> | <b>-6.224.481</b>  |
| <i>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT 31 DECEMBER</i>  |                   |                    |
| Likvider 31. december specificeres således:<br><i>Specification of cash and cash equivalents at 31 December:</i> |                   |                    |
| Likvide beholdninger.....  | 390.968           | 2.666.931          |
| <i>Cash and cash equivalents</i>   |                   |                    |
| Gæld til pengeinstitutter.....   | -9.072.333        | -8.891.412         |
| <i>Bank debt</i>   |                   |                    |
| <b>LIKVIDER, NETTOGÆLD.....</b>  | <b>-8.681.365</b> | <b>-6.224.481</b>  |
| <i>CASH AND CASH EQUIVALENTS, NET DEBT</i>   |                   |                    |



**NOTER**  
**NOTES**

Note

|  | Koncernen<br><i>Group</i> |                    | Moderselskabet<br><i>Parent company</i> |                    |
|--|---------------------------|--------------------|---|--------------------|
|  | 2019<br>kr.<br>DKK        | 2018<br>kr.<br>DKK | 2019<br>kr.<br>DKK                      | 2018<br>kr.<br>DKK |
| <b>Personaleomkostninger</b>   |                           |                    |   |                    |
| <i>Staff costs</i>   |                           |                    |   |                    |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br><i>Average number of employees</i> |                           |                    |   |                    |
| Koncernen: 43 (2018: 42)   |                           |                    |   |                    |
| <i>Group:</i>  |                           |                    |   |                    |
| Moderselskabet: 1 (2018: 1)  |                           |                    |   |                    |
| <i>Parent company:</i>   |                           |                    |   |                    |
| Løn og gager.....  | 19.269.863                | 16.184.503         | 0                                       | 0                  |
| <i>Wages and salaries</i>  |                           |                    |   |                    |
| Pensioner.....   | 1.041.892                 | 955.945            | 0                                       | 0                  |
| <i>Pensions</i>  |                           |                    |   |                    |
| Andre omkostninger til social sikring  | 212.027                   | 205.132            | 0                                       | 0                  |
| <i>Social security costs</i>   |                           |                    |   |                    |
| Andre personaleomkostninger.....   | 987.058                   | 667.994            | 0                                       | 0                  |
| <i>Other staff costs</i>   |                           |                    |   |                    |
|  | <b>21.510.840</b>         | <b>18.013.574</b>  | <b>0</b>                                | <b>0</b>           |
| Vederlag til direktion og bestyrelse..   | 1.720.000                 | 1.669.000          | 0                                       | 0                  |
| <i>Remuneration of management and board of directors</i>                       |                           |                    |   |                    |
| <b>Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>         |                           |                    |   |                    |
| <i>Result of equity investments in group and associat</i>                      |                           |                    |   |                    |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....                            | 0                         | 0                  | -207.000                                | -585.000           |
| <i>Result of equity investments in group enterprises</i>                       |                           |                    |   |                    |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....                      | 11.147.482                | 5.344.946          | 0                                       | 0                  |
| <i>Result of equity investments in associated enterprises</i>                  |                           |                    |   |                    |
|  | <b>11.147.482</b>         | <b>5.344.946</b>   | <b>-207.000</b>                         | <b>-585.000</b>    |

1

2

**NOTER**  
**NOTES**

|   | <b>Koncernen</b> |                  | <b>Moderselskabet</b> |                  | <b>Note</b> |
|---|------------------|------------------|-----------------------|------------------|-------------|
|   | <i>Group</i>     |                  | <i>Parent company</i> |                  |             |
|   | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      | <b>2019</b>           | <b>2018</b>      |             |
|   | kr.              | kr.              | kr.                   | kr.              |             |
|   | DKK              | DKK              | DKK                   | DKK              |             |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                  |                  |                  |                       |                  | <b>3</b>    |
| <i>Other financial income</i>                       |                  |                  |                       |                  |             |
| Koncerninterne renteindtægter.....                  | 0                | 0                | 674.919               | 98.142           |             |
| <i>Associated enterprises</i>                       |                  |                  |                       |                  |             |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                 | 5.914.128        | 5.808.581        | 0                     | 0                |             |
| <i>Other interest income</i>                        |                  |                  |                       |                  |             |
|   | <b>5.914.128</b> | <b>5.808.581</b> | <b>674.919</b>        | <b>98.142</b>    |             |
| <br>  |                  |                  |                       |                  |             |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>               |                  |                  |                       |                  | <b>4</b>    |
| <i>Other financial expenses</i>                     |                  |                  |                       |                  |             |
| Koncerninterne renteomkostninger..                  | 0                | 0                | 6.058.102             | 3.056.747        |             |
| <i>Associated enterprises</i>                       |                  |                  |                       |                  |             |
| Finansielle omkostninger i øvrigt....               | 4.214.675        | 3.059.499        | 132.735               | 12.705           |             |
| <i>Other interest expenses</i>                      |                  |                  |                       |                  |             |
|   | <b>4.214.675</b> | <b>3.059.499</b> | <b>6.190.837</b>      | <b>3.069.452</b> |             |
| <br>  |                  |                  |                       |                  |             |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                  |                  |                       |                  | <b>5</b>    |
| <i>Tax on profit/loss for the year</i>              |                  |                  |                       |                  |             |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 4.199.014        | 6.844.659        | -1.285.618            | 0                |             |
| <i>Calculated tax on taxable income of the year</i> |                  |                  |                       |                  |             |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....        | 38.101           | 282.595          | 0                     | 0                |             |
| <i>Adjustment of tax for previous years</i>         |                  |                  |                       |                  |             |
| Regulering af udskudt skat.....                     | -869.922         | -2.529.852       | 0                     | -891.224         |             |
| <i>Adjustment of deferred tax</i>                   |                  |                  |                       |                  |             |
|   | <b>3.367.193</b> | <b>4.597.402</b> | <b>-1.285.618</b>     | <b>-891.224</b>  |             |

NOTER  
NOTES

Note

|  | Koncernen        |                   | Moderselskabet    |                   |          |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------|
|  | Group            |                   | Parent company    |                   |          |
|  | 2019             | 2018              | 2019              | 2018              |          |
|  | kr.              | kr.               | kr.               | kr.               |          |
|  | DKK              | DKK               | DKK               | DKK               |          |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                     |                  |                   |                   |                   | <b>6</b> |
| <i>Proposed distribution of profit</i>                                     |                  |                   |                   |                   |          |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....     | 11.147.482       | 5.344.946         | 0                 | 0                 |          |
| <i>Allocation to reserve for net revaluation according to equity value</i> |                  |                   |                   |                   |          |
| Overført resultat.....   | -3.171.830       | -5.891.420        | -4.881.800        | -3.746.056        |          |
| <i>Retained earnings</i>   |                  |                   |                   |                   |          |
| Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....         | 517.392          | 546.474           | 0                 | 0                 |          |
| <i>The minority interests' share of the results of group enterprises</i>   |                  |                   |                   |                   |          |
|  | <b>8.493.044</b> | <b>10.526.295</b> | <b>-4.881.800</b> | <b>-3.746.056</b> |          |

**Immaterielle anlægsaktiver**  
*Intangible fixed assets*

7

|   | Koncernen         |  |
|---|-------------------|--|
|   | Group             |  |
|   | Goodwill          |  |
|   | Goodwill          |  |
| Kostpris 1. januar 2019.....                        | 69.172.000        |  |
| <i>Cost at 1 January 2019</i>                       |                   |  |
| <b>Kostpris 31. december 2019.....</b>              | <b>69.172.000</b> |  |
| <i>Cost at 31 December 2019</i>                     |                   |  |
| Afskrivninger 1. januar 2019.....                   | 27.668.800        |  |
| <i>Amortisation at 1 January 2019</i>               |                   |  |
| Årets afskrivninger .....                           | 13.834.400        |  |
| <i>Amortisation for the year</i>                    |                   |  |
| <b>Afskrivninger 31. december 2019.....</b>         | <b>41.503.200</b> |  |
| <i>Amortisation at 31 December 2019</i>             |                   |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b> | <b>27.668.800</b> |  |
| <i>Carrying amount at 31 December 2019</i>          |                   |  |

NOTER  
NOTES

Note

**Materielle anlægsaktiver**  
*Tangible fixed assets*

8

|   | <b>Koncernen</b>   |  |  |
|---|--|--|--|
|   | <i>Group</i>   |  |  |
|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br><i>Other plants,<br/>machinery, tools<br/>and equipment</i> | Indretning af<br>lejede lokaler<br><i>Leasehold<br/>improvements</i> | Investerings-<br>ejendomme<br><i>Investment<br/>properties</i> |
| Kostpris 1. januar 2019.....<br><i>Cost at 1 January 2019</i>   | 19.118.399   | 3.996.952  | 9.527.687  |
| Tilgang.....<br><i>Additions</i>  | 1.250.140  | 63.730   | 1.043.356  |
| Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....<br><i>Addition from mergers and acquisition of company</i>                               | 586.923  | 0  | 145.924.936  |
| Afgang.....<br><i>Disposals</i>   | -5.906.496   | 0  | -17.730.762  |
| <b>Kostpris 31. december 2019.....</b><br><i>Cost at 31 December 2019</i>   | <b>15.048.966</b>  | <b>4.060.682</b>   | <b>138.765.217</b>   |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....<br><i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2019</i>                              | 10.053.454   | 2.882.007  | 0  |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede<br>aktiver.....<br><i>Reversal of depreciation of assets disposed of</i>                  | -5.849.955   | 0  | 0  |
| Årets afskrivninger.....<br><i>Depreciation for the year</i>  | 3.124.875  | 426.207  | 0  |
| Af- og nedskrivninger ved fusion og køb af<br>virksomhed.....<br><i>Depreciation and impairment from mergers and<br/>acquisitions</i> | 331.489  | 0  | 0  |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b><br><i>Depreciation and impairment losses at 31 December<br/>2019</i>              | <b>7.659.863</b>   | <b>3.308.214</b>   | <b>0</b>   |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.<br><i>Value adjustment of fair value at 1 January 2019</i>                            | 0  | 0  | 4.622.313  |
| Årets værdireguleringer.....<br><i>Value adjustments of the year</i>  | 0  | 0  | 4.681.245  |
| Værdireguleringer solgte aktiver.....<br><i>Reversal of value adjustments of assets disposed of</i>                                   | 0  | 0  | -2.836.838   |
| Værdireguleringer ved fusion og køb af<br>virksomhed.....<br><i>Value adjustment regarding restructuring and sales</i>                | 0  | 0  | 33.053.063   |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31.<br/>december 2019.....</b><br><i>Value adjustment of fair value at 31 December 2019</i>        | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>39.519.783</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..</b><br><i>Carrying amount at 31 December 2019</i>  | <b>7.389.103</b>   | <b>752.468</b>   | <b>178.285.000</b>   |
| Finansielle leasingaktiver.....<br><i>Finance lease assets</i>  | 662.584  |  |  |

**NOTER  
NOTES**

Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

8

*Tangible fixed assets (continued)*

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

*The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is stated on the basis of the operating profit on the investment properties and an individually determined requirement for return on the investment, which is determined considering the existing conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the properties, the location of the properties, etc.*

**Ejendom 1 (Kuskevej 5-43)**

Ejendommen er beliggende i Vordingborg, ca. 1.294 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 1.268 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %.

*The property is located in Vordingborg, approx. 1,294 sqm accommodation. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 1,268. A return in the interval of 5 to 6 % is used in the calculation.*

**Ejendom 2 (Kuskevej 5-43)**

Ejendommen er beliggende i Roskilde, ca. 536 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 264 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %.

*The property is located in Roskilde, approx. 536 sqm accommodation. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 264. A return in the interval of 5 to 6 % is used in the calculation.*

**Ejendom 3 (Roskildevej 364)**

Ejendommen er beliggende i Vipperød, ca. 2.544 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 1.231 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %.

*The property is located in Vipperød, approx. 2,544 sqm accommodation. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 1,231. A return in the interval of 5 to 6 % is used in the calculation.*

**Ejendom 4 (Løvegade 76)**

Ejendommen er beliggende i Vordingborg, ca. 1.975 kvm. fordelt på 50 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 1.049 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-8 %.

*The property is located in Vordingborg, approx. 1,975 sqm distributed on 50 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 1,049. A return in the interval of 7 to 8 % is used in the calculation.*

**Ejendom 5 (Klosterparkvej 20-22)**

Ejendommen er beliggende i Kalundborg, ca. 1.296 kvm. fordelt på 30 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 801 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %.

**NOTER  
NOTES****Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****8***Tangible fixed assets (continued)*

*The property is located in Kalundborg, approx. 1,296 sqm distributed on 30 residential leases and 2 commercial leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 801. A return in the interval of 5 to 6 % is used in the calculation.*

**Ejendom 6 (Løvegade 44)**

Ejendommen er beliggende i Slagelse, ca. 762 kvm. fordelt på 2 erhvervslejemål og 2 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 615 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %.

*The property is located in Slagelse, approx. 762 sqm distributed on 2 commercial leases and 2 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 615. A return in the interval of 5 to 6 % is used in the calculation.*

**(KDL Ejendomme Sj. ApS)****Ejendom 1:**

Ejendommen er beliggende i Herfølge, ca. 480 kvm. fordelt på 5 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 433 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,9 %.

*The property is located in Herfølge, approx. 480 sqm distributed on 5 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 433. A return on the investment of 3.9% is used in the calculation.*

**Ejendom 2:**

Ejendommen er beliggende i Gørlev, ca. 518 kvm. fordelt på 4 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 172 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 9,0 %.

*The property is located in Gørlev, approx. 518 sqm distributed on 4 residential leases and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 172. A return on the investment of 9.0% is used in the calculation.*

**Ejendom 3:**

Ejendommen er beliggende i Vipperød, ca. 278 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 133 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 10,1 %.

*The property is located in Vipperød, approx. 278 sqm distributed on 1 residential lease and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 133. A return on the investment of 10.1% is used in the calculation.*

**Ejendom 4:**

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 129 kvm. fordelt på 3 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 127 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,38 %.

**NOTER  
NOTES****Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****8***Tangible fixed assets (continued)*

*The property is located in Helsingør, approx. 129 sqm distributed on 3 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 127. A return on the investment of 4.38% is used in the calculation.*

**Ejendom 5:**

Ejendommen er beliggende i St. Heddinge, ca. 579 kvm. fordelt på 5 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 137 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,0 %.

*The property is located in Heddinge, approx. 579 sqm distributed on 5 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 137. A return on the investment of 4.0% is used in the calculation.*

**Ejendom 6:**

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 712 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 223 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,3 %.

*The property is located in Helsingør, approx. 712 sqm distributed on 1 residential lease and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 223. A return on the investment of 5.3% is used in the calculation.*

**Ejendom 7:**

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 590 kvm. bolig og 1 HA jord. Boligen er fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 147 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,7 %.

*The property is located in Holbæk, approx. sqm 590 residential and 1 hectare of land. The property holds 1 residential lease and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 147. A return on the investment of 7.7% is used in the calculation.*

**Ejendom 8:**

Ejendommen er beliggende i Søborg, ca. 176 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 150 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,0 %.

*The property is located in Søborg, approx. 176 sqm distributed on 1 residential lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 150. A return on the investment of 4.0% is used in the calculation.*

**Ejendom 9:**

Ejendommen er beliggende i Nykøbing Sjælland, ca. 591 kvm. fordelt på 7 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 270 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,3 %.

*The property is located in Nykøbing Sjælland, approx. 591 sqm distributed on 7 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result*

**NOTER  
NOTES****Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****8***Tangible fixed assets (continued)**is DKK ('000) 270. A return on the investment of 5.3% is used in the calculation.***Ejendom 10:**

Ejendommen er beliggende i Tølløse, ca. 452 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 159 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,7 %.

*The property is located in Tølløse, approx. 452 sqm distributed on 1 residential lease and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 159. A return on the investment of 7.7% is used in the calculation.*

**Ejendom 11:**

Ejendommen er beliggende i Kalundborg, ca. 114 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 53 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,8 %.

*The property is located in Kalundborg, approx. 114 sqm distributed on 1 residential lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 53. A return on the investment of 8.8% is used in the calculation.*

**Ejendom 12:**

Ejendommen er beliggende i Jyderup, ca. 154 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 53 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,2 %.

*The property is located in Jyderup, approx. 154 sqm distributed on 1 residential lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 53. A return on the investment of 6.2% is used in the calculation.*

**Ejendom 13:**

Ejendommen er beliggende i Højby, ca. 210 kvm. fordelt på 3 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 126 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 10,1 %.

*The property is located in Højby, approx. 210 sqm distributed on 3 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 126. A return on the investment of 10.1% is used in the calculation.*

**Ejendom 14:**

Ejendommen er beliggende i Slagelse, ca. 967 kvm. fordelt på 11 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 650 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,0 %.

*The property is located in Slagelse, approx. 967 sqm distributed on 11 residential leases and 2 commercial leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 650. A return on the investment of 5.0% is used in the calculation.*

**Ejendom 15:**



**NOTER  
NOTES****Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****8***Tangible fixed assets (continued)*

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 492 kvm. fordelt på 5 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 213 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,8 %.

*The property is located in Holbæk, approx. 492 sqm distributed on 5 residential leases and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 213. A return on the investment of 4.8% is used in the calculation.*

**Ejendom 16:**

Ejendommen er beliggende i Asnæs, ca. 978 kvm. fordelt på 10 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 721 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,3 %.

*The property is located in Asnæs, approx. 978 sqm distributed on 10 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 721. A return on the investment of 5.3% is used in the calculation.*

**Ejendom 17:**

Ejendommen er beliggende i Vig, ca. 383 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 103 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,6 %.

*The property is located in Vig, approx. 383 sqm distributed on 3 residential leases and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 103. A return on the investment of 5.6% is used in the calculation.*

**Ejendom 18:**

Ejendommen er beliggende i Næstved, ca. 553 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 7 kælderrum. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 144 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 10,3 %

*The property is located in Næstved, approx. 553 sqm distributed on 3 residential leases and 7 basement rooms. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 144. A return of 10.3 % is used in the calculation.*

**Ejendom 19:**

Ejendommen er beliggende i Nykøbing Sjælland, ca. 137 kvm. fordelt på 2 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 95 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5 %.

*The property is located in Nykøbing Sjælland, approx. 137 sqm distributed on 2 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 95. A return on the investment of 5% is used in the calculation.*

**Ejendom 20:**

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 405 kvm. fordelt på 2 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 406 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4 %.

NOTER  
NOTES

Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

8

*Tangible fixed assets (continued)*

*The property is located in Holbæk, approx. 405 sqm distributed on 2 residential leases and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 406. A return on the investment of 4 % is used in the calculation.*

Ejendom 21:

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 311 kvm. fordelt på 4 boliglejemaal. Den er optaget en vurderingssum svarende til en kvm. pris på 1.608 kr.

*The property is located in Nakskov, approx. 311 sqm distributed on 4 residential leases. The property is recognised at a value corresponding to a price per sqm of DKK 1,608.*

Ejendom 22:

Ejendommen er beliggende i Stenlille, ca. 121 kvm. fordelt på 1 boliglejemaal. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 66 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,0 %.

*The property is located in Stenlille, approx. 121 sqm distributed on 1 residential lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 66. A return on the investment of 8.0 % is used in the calculation.*

Ejendom 23:

Ejendommen er beliggende i Ishøj, ca. 37 kvm. fordelt på 1 boliglejemaal. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 44 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,2 %.

*The property is located in Ishøj, approx. 37 sqm distributed on 1 residential lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 44. A return on the investment of 5.2 % is used in the calculation.*

*Fair value of investment properties is the estimated sales price.*

NOTER  
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver  
Fixed asset investments

9

|   | Koncernen<br>Group  |   |   |
|---|---|---|---|
|   | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder<br>Equity<br>investments in<br>associated<br>enterprises | Andre<br>værdipapirer<br>Other securities | Lejedespositum<br>og andre<br>tilgodehavender<br>Rent deposit and<br>other<br>receivables |
| Kostpris 1. januar 2019.....<br><i>Cost at 1 January 2019</i>   | 20.801.364  | 5.014.464                                 | 54.546.245  |
| Tilgang.....<br><i>Additions</i>  | 25.000  | 35.916                                    | 2.825.129   |
| Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....<br><i>Addition from mergers and acquisition of company</i>                       | 0   | 0   | 13.346.565  |
| Afgang.....<br><i>Disposals</i>   | 0   | -2.529.400                                | -17.757.297   |
| <b>Kostpris 31. december 2019.....</b><br><i>Cost at 31 December 2019</i>   | <b>20.826.364</b>   | <b>2.520.980</b>                          | <b>52.960.642</b>   |
| Opskrivninger 1. januar 2019.....<br><i>Revaluation at 1 January 2019</i>   | 109.592.660   | -1.616.078                                | -16.000.000   |
| Årets resultat.....<br><i>Profit/loss for the year</i>  | 11.147.482  | 0   | 0   |
| Opskrivning ved tilgang ved fusion og køb af<br>virksomhed.....<br><i>Revaluation from mergers and acquisition of company</i> | 0   | 0   | -161.165  |
| Andre reguleringer.....<br><i>Other adjustments</i>   | -1.399.664  | 0   | 161.165   |
| <b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b><br><i>Revaluation at 31 December 2019</i>   | <b>119.340.478</b>  | <b>-1.616.078</b>                         | <b>-16.000.000</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..</b><br><i>Carrying amount at 31 December 2019</i>                                | <b>140.166.842</b>  | <b>904.902</b>                            | <b>36.960.642</b>   |

NOTER  
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)  
Fixed asset investments (continued)

9

|   | Moderselskabet<br>Parent company   |   |
|---|--|---|
|   | Kapitalandele i<br>dattervirksomh<br>der<br>Equity<br>investments in<br>group<br>enterprises | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder<br>Equity<br>investments in<br>associated<br>enterprises |
| Kostpris 1. januar 2019.....<br><i>Cost at 1 January 2019</i>                                     | 300.810.378  | 0   |
| Tilgang.....<br><i>Additions</i>  | 43.395.216   | 25.000  |
| Afgang.....<br><i>Disposals</i>   | 0  | 0   |
| <b>Kostpris 31. december 2019.....</b><br><i>Cost at 31 December 2019</i>                         | <b>344.205.594</b>   | <b>25.000</b>   |
| Opskrivninger 1. januar 2019.....<br><i>Revaluation at 1 January 2019</i>                         | -635.000   | 0   |
| Årets opskrivninger.....<br><i>Revaluation and impairment losses for the year</i>                 | -207.000   | 0   |
| Egenkapitalbevægelser.....<br><i>Equity movements</i>   | 0  | 0   |
| <b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b><br><i>Revaluation at 31 December 2019</i>             | <b>-842.000</b>  | <b>0</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b><br><i>Carrying amount at 31 December 2019</i> | <b>343.363.594</b>   | <b>25.000</b>   |

Kapitalandele i dattervirksomheder  
Investments in subsidiaries

| Navn og hjemsted<br><i>Name and registered office</i> | Ejerandel<br><i>Ownership</i> |
|---|-------------------------------|
| QApartments Group ApS, København.....                 | 100 %                         |
| KDL Ejendomme ApS, København.....                     | 100 %                         |
| Horseager Holding ApS, København.....                 | 66,67 %                       |
| Nordmarken 4-6 Holding ApS, København.....            | 100 %                         |
| KDL Ejendomme Sj. ApS, København.....                 | 100 %                         |

Kapitalandele i associerede virksomheder  
Investments in associates

| Navn og hjemsted<br><i>Name and registered office</i> | Ejerandel<br><i>Ownership</i> |
|---|-------------------------------|
| Vibevej 8 Holding ApS, København.....                 | 50 %                          |

NOTER  
NOTES

Note

**Hensættelse til udskudt skat**

10

*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.

*Provision for deferred tax comprises deferred tax on contract work in progress, inventory and intangible and tangible fixed assets.*

|  | Koncernen<br>Group |                    | Moderselskabet<br>Parent company |                    |
|--|--------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
|  | 2019<br>kr.<br>DKK | 2018<br>kr.<br>DKK | 2019<br>kr.<br>DKK               | 2018<br>kr.<br>DKK |
| Udskudt skat vedrører:   |                    |                    |                                  |                    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....<br><i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>                | -258.104           | 53.406             | 0                                | 0                  |
| Investeringsejendomme.....<br><i>Investment properties</i>   | 8.859.426          | 1.016.909          | 0                                | 0                  |
| Indretning af lejede lokaler.....<br><i>Leasehold improvements</i>   | 53.859             | -190.462           | 0                                | 0                  |
| Prioritetsgæld.....<br><i>Mortgage</i>   | 232.391            | 4.420              | 0                                | 0                  |
| Skattemæssige underskud.....<br><i>Taxable losses</i>  | 0                  | 0                  | 0                                | -891.224           |
| Tilgodehavender.....<br><i>Receiveables</i>  | -156.154           | -179.450           | 0                                | 0                  |
| Leasingforpligtelse.....<br><i>Leasing liabilities</i>   | -106.480           | -311.300           | 0                                | 0                  |
| Fremførselsberettigede tab på ejendomme.....<br><i>Taxable loss properties</i>                                     | -62.995            | 0                  | 0                                | 0                  |
|  | <b>8.561.943</b>   | <b>393.523</b>     | <b>0</b>                         | <b>-891.224</b>    |
| Udskudt skatteaktiv 1. januar.....<br><i>Deferred tax, beginning of year</i>                                       | 393.523            | -2.170.829         | -891.224                         | -463.745           |
| Hensat i året.....<br><i>Deferred tax of the year, income statement</i>  | 8.168.420          | 2.564.352          | 891.224                          | -427.479           |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december.....</b><br><i>Provision for deferred tax assets 31 December 2018</i> | <b>8.561.943</b>   | <b>393.523</b>     | <b>0</b>                         | <b>-891.224</b>    |

Det udskudte skatteaktiv forventes anvendt i sambeskatningskredsen.  
*Deferred tax asset is expected used within the companies in the joint taxation.*

NOTER  
NOTES

Note

Langfristede gældsforpligtelser  
*Long-term liabilities*

11

|   | Koncernen<br><i>Group</i>                   |                                |   |   |   |
|---|---|--------------------------------|---|---|---|
|   | 31/12 2019<br>gæld i alt                    | Afdrag<br>næste år             | Restgæld<br>efter 5 år                        | 31/12 2018<br>gæld i alt                    | Kortfristet<br>del primo<br><i>Current</i>          |
|   | <i>31/12 2019<br/>total<br/>liabilities</i> | <i>Repayment<br/>next year</i> | <i>Debt<br/>outstanding<br/>after 5 years</i> | <i>31/12 2018<br/>total<br/>liabilities</i> | <i>portion at the<br/>beginning<br/>of the year</i> |
| Gæld til realkreditinstitutter...<br><i>Mortgage debt</i>                     | 77.047.273                                  | 3.575.175                      | 58.327.481                                    | 4.018.629                                   | 4.018.629   |
| Banklån.....<br><i>Bank loan</i>  | 5.060.103                                   | 871.825                        | 2.020.000                                     | 0   | 0   |
| Gæld til kreditinstitutter i<br>øvrigt.....<br><i>Other bank debt</i>         | 484.000                                     | 449.334                        | 0   | 1.415.000                                   | 1.344.000   |
| Anden langfristet gæld.....<br><i>Other liabilities</i>                       | 5.304.054                                   | 0                              | 534.654                                       | 244.936                                     | 0   |
| Depositum og forudbetalt leje..<br><i>Prepayments received from customers</i> | 4.313.658                                   | 0                              | 4.313.658                                     | 0   | 0   |
|   | <b>92.209.088</b>                           | <b>4.896.334</b>               | <b>65.195.793</b>                             | <b>5.678.565</b>                            | <b>5.362.629</b>                                    |

Periodeafgrænsningsposter

12

*Accruals and deferred income*

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalte husleje der vedrør det efterfølgende regnskabsår.

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

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

13

**Eventualforpligtelser**  
*Contingent liabilities*

Koncernen har indgået leasingaftaler, hvorpå restleasingydelse pr. 31. december 2019 udgør i alt 94.181 tkr. mod 90.728 tkr. i 2018.

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 17 år og 9 måneder. Størstedelen af eventualforpligtelsen kan henføres til en huslejekontrakt til associeret selskab i koncernen. Huslejekontrakterne er ellers indgået på normale markedsvilkår. Det er således ledelsens opfattelse, at en eventuel risiko er begrænset idet lejligheder vil kunne udlejes til samme husleje.

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

*The group has entered into lease contracts for which the residual lease payments total DKK (000) 94,181 at 31 Decemeber 2019 compared to total DKK (000) 90,728 in 2018*

*The contingent liability must be compared with the group's activity which is rental of furnished 1 to 3-room apartments. The tenancy and lease contracts have a remaining period of 3 months to 17 years and 9 months. The main part of the contingent liability can be related to a tenancy commitment to associated company in the Group. The tenancy agreements are made on an arm's length basis. Thus, it is Management's opinion that a potential risk is limited because apartments can be let out at the same rent.*

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

**Hæftelse i sambeskatningen**  
*Joint liabilities*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildekatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 1.064 tkr. pr. balancedagen.

*The Danish companies of the group is jointly and severally liable for tax on the group's jointly taxed income and for certain possible withholding taxes such as dividend tax and royalty tax, and for the joint registration of VAT.*

*Tax payable of the group's jointly taxed income amounts to DKK ('000) 1.064 at the balance sheet date.*

**NOTER**  
**NOTES****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****14***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.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banklån 82.107 tkr. er der givet pant i koncernens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2019 udgør 178.285 tkr.

**Parent company**

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

**Group**

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

*As security for debt to mortgage credit institutes and bank loan DKK ('000) 82,107, a charge has been created on the Group's properties. The carrying amount of these properties is DKK ('000) 178,285 at 31 December 2019.*



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

15

*Related parties*

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Colum Campion

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.

**Transaktioner med nærtstående parter**

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

*The Company's related parties include:*

*The Controlling interest*

Colum Campion

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.*

**Transactions with related parties**

*The company did not carry out any substantial transactions that were not concluded on market conditions.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

Årsrapporten for Kdl Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**Koncernregnskabet**

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

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

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

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

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

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

*The Annual Report of Kdl Invest ApS for 2019 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class C, medium enterprise.*

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

**Consolidated financial statements**

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

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

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

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

**INCOME STATEMENT****Net revenue**

*Rental income have been accrued to cover til period ud to the end of the financial year.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

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

**Andre driftsindtægter**

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

**Andre driftsomkostninger**

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

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

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

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder**

I koncernens og selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

**Indtægter af andre værdipapirer**

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

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

**Other operating income**

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

**Other operating expenses**

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

**Other external expenses**

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

**Staff costs**

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

**Value adjustment of investments properties**

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

**Investments in subsidiaries**

*Dividend received is recognised in the company's income statement.*

**Income from other investments**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat**

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

### ***Financial income and expenses***

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

### ***Tax***

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
**ACCOUNTING POLICIES**

**BALANCEN**

**Immaterielle anlægsaktiver**

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

**Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

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

|  | Brugstid<br>Useful life | Restværdi<br>Residual value |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....<br><i>Other plant, fixtures and equipment</i> | 3-10 år                 | 0-25 %                      |
| Indretning af lejede lokaler.....<br><i>Leasehold improvements</i>                         | 5-10 år                 | 0 %                         |

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

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

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

**BALANCE SHEET**

**Intangible fixed assets**

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

**Tangible fixed assets**

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

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

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

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

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

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

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

**ANVENDT REGSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

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

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

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

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

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Fixed asset investments**

*Equity investments in subsidiaries are measured at cost. If the cost exceeds the net realisable value, this is written down to the lower value.*

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

**Impairment of fixed assets**

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

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

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

**Receivables**

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

**Accruals, assets**

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***Skyldig skat og udskudt skat**

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

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

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

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

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

**Gældsforpligtelser**

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende 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 on account tax scheme. Joint taxation contributions receivable and payable are recognised in the Balance Sheet under current assets and liabilities, respectively.*

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

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

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

***Liabilities***

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

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



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

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

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

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

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

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

**Pengestrømme fra driftsaktivitet:**

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

**Pengestrømme fra investeringsaktivitet:**

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

**Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:**

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

**Likvider:**

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.

**Accruals, liabilities**

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

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

**CASH FLOW STATEMENT**

*A cash flow statement is not prepared, see section 86 of the Danish Financial Statements Act.*

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

**Cash flows from operating activities:**

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

**Cash flows from investing activities:**

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

**Cash flows from financing activities:**

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

**Cash and cash equivalents:**

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