



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

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

KDL INVEST APS

KIRSTEN WALTHERS VEJ 9, 2500 VALBY

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2021**

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 8 July 2021*

Trine Lindgaard

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

CVR-NR. 37 37 95 57
CVR NO. 37 37 95 57

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

| | Side Page |
|--|----------------------------|
| Selskabsoplysninger <i>Company Details</i> | |
| Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i> | 3 |
| Koncernoversigt..... <i>Group Structure</i> | 4 |
| Erklæringer <i>Statement and Report</i> | |
| Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement</i> | 5 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i> | 6-10 |
| Ledelsesberetning <i>Management Commentary</i> | |
| Hoved- og nøgletal for koncernen..... <i>Financial Highlights of the Group</i> | 11 |
| Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i> | 12-14 |
| Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Consolidated and Parent Company Financial Statements 1 January - 31 December</i> | |
| Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i> | 15 |
| Balance..... <i>Balance Sheet</i> | 16-19 |
| Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i> | 20 |
| Pengestrømsopgørelse..... <i>Cash Flow Statement</i> | 21-22 |
| Noter..... <i>Notes</i> | 23-40 |
| Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i> | 41-50 |

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: Valby
Registered Office:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Direktion
Executive Board

Kim Bøttger

Revision
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

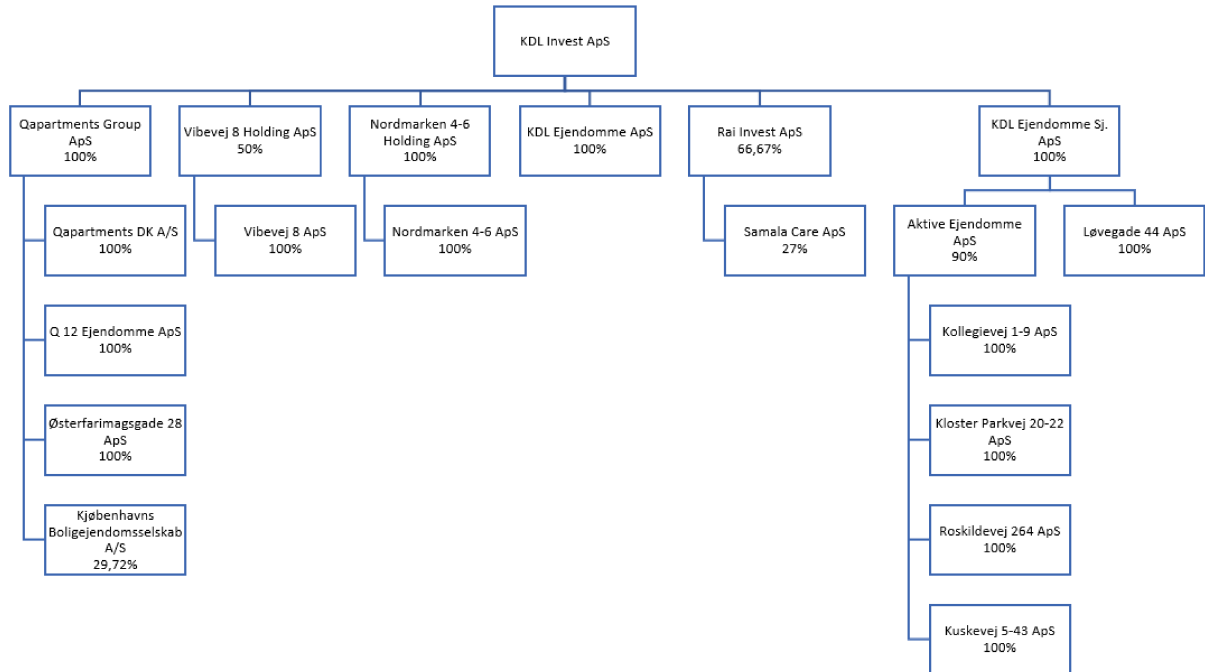
Pengeinstitut
Bank

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
MANAGEMENT'S STATEMENT

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Kdl Invest ApS.

Today the Executive Board have discussed and approved the Annual Report of Kdl Invest ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

In my opinion the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company give a true and fair view of Group's and the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2020 and of the results of Group's and the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Valby, den 8. juli 2021
Valby, 8 July 2021

Direktion:
Executive Board

Kim Böttger

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

To the Shareholder of Kdl Invest ApS

Opinion

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company of Kdl Invest ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows for the Group. The Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Group or the Company at 31 December 2020 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 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company" section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and the Parent Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and the Parent Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Parent Company to cease to continue as a going concern.*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company, including the disclosures, and whether the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the Consolidated Financial Statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company 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 Annual Financial Statements of the Company, 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 Annual Financial Statements of the Company or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

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

København, den 8. juli 2021
Copenhagen, 8 July 2021

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

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

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN
FINANCIAL HIGHLIGHTS OF THE GROUP

| | 2020 tkr. DKK '000 | 2019 tkr. DKK '000 | 2018 tkr. DKK '000 | 2017 tkr. DKK '000 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Resultatopgørelse | | | | |
| <i>Income statement</i> | | | | |
| Bruttoresultat..... | 11.831 | 33.796 | 42.600 | 74.160 |
| <i>Gross profit/loss</i> | | | | |
| Resultat af primær drift..... | -31.770 | -667 | 7.565 | 41.246 |
| <i>Operating profit/loss of main activities</i> | | | | |
| Finansielle poster, netto..... | -16.071 | 1.379 | 2.214 | -15.229 |
| <i>Financial income and expenses, net</i> | | | | |
| Årets resultat før skat..... | -36.142 | 11.860 | 15.124 | 26.270 |
| <i>Profit/loss for the year before tax</i> | | | | |
| Årets resultat..... | -32.483 | 8.493 | 10.526 | 20.345 |
| <i>Profit/loss for the year</i> | | | | |
| Balance | | | | |
| <i>Balance sheet</i> | | | | |
| Balancesum..... | 333.163 | 411.309 | 289.969 | 315.944 |
| <i>Total assets</i> | | | | |
| Egenkapital..... | 178.206 | 210.038 | 200.050 | 190.387 |
| <i>Equity</i> | | | | |
| Pengestrømme | | | | |
| <i>Cash flows</i> | | | | |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet..... | -47.125 | 65.278 | -29.253 | 115.962 |
| <i>Cash flows from operating activities</i> | | | | |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet..... | 56.393 | -157.160 | 1.677 | -267.937 |
| <i>Cash flows from investing activities</i> | | | | |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..... | -12.671 | 89.424 | -2.107 | 175.434 |
| <i>Cash flows from financing activities</i> | | | | |
| Pengestrømme i alt..... | -3.403 | -2.458 | -29.683 | 23.459 |
| <i>Total cash flows</i> | | | | |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver..... | -11.644 | -2.357 | -7.756 | -25.880 |
| <i>Investment in property, plant and equipment</i> | | | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte..... | 41 | 43 | 42 | 42 |
| <i>Average number of full-time employees</i> | | | | |
| Nøgletal | | | | |
| <i>Key ratios</i> | | | | |
| Soliditetsgrad..... | 52,1 | 50,1 | 100,8 | 84,6 |
| <i>Equity ratio</i> | | | | |
| Egenkapitalforrentning..... | -16,7 | 4,1 | 5,4 | 10,7 |
| <i>Return on equity</i> | | | | |

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

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

Soliditetsgrad:

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

Equity ratio:

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

Egenkapitalforrentning:

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

Return on equity:

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

LEDELSESBERETNING
*MANAGEMENT COMMENTARY***Væsentligste aktiviteter**

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

Koncernen ejer derudover 29,72% 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 2020 målt på baggrund af forventede driftsafkast på 3-4%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i året realiseret et bruttoresultat på 11.831 tkr. (33.796 tkr.) og et driftsresultat på -31.770 tkr. (-667 tkr.). Årets resultat før skat udgør -36.142 tkr. (11.860 tkr.).

Koncernen har pr. 31. december 2020 en egenkapital på 178.206 tkr. (210.037 tkr.)

1. Udlejning af servicede og møblerede lejligheder

Koncernen har i 2020 været kraftigt påvirket af COVID-19 og realiseret et resultat, som sammenholdt med de seneste mange år er utilfredsstillende. Set i forhold til branchen som helhed, betragter ledelsen resultatet som acceptabel.

Koncernen oplevede fortsat aktivitet fra kerne kunderne, men har været kraftigt negativt påvirket af dels nedlukningerne, ikke kun i DK, men også i resten af verden, og de hertil medtilhørende rejserestriktioner, som har fået mange virksomheder til at holde igen med på projekter og rokning af medarbejdere. COVID har ligeledes medført et pres på priserne, hvilke selskabet har set sig nødsaget til at reagere på, hvilke da også har bidraget til et lavere resultat. På den internationale del, har afdelingen i London også haft store udfordringer med flere nedlukninger i UK samt diverse rejserestriktioner. På den baggrund, har efterspørgslen herfra også

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 29,72% shareholding in a group that owns and operates a number of investments properties in the Copenhagen area.

Recognition and measurement uncertainty

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 2020.

Development in activities and financial and economic position

The group has realised a gross profit of 11,831 DKK'000 (33,796 DKK'000) and a profit from operations of -31,770 DKK'000 (-667 DKK'000). Profit before tax amounts to -36,142 DKK'000 (11,860 DKK'000).

At 31 December 2020 the Group has an equity of 178,206 DKK'000 (210,037 DKK'000).

1. Renting of serviced and furnished apartments

The group was strongly affected by COVID-19 in 2020 and realised results which compared to the latest many years are not satisfactory. Compared to the industry taken as whole, Management finds the results acceptable.

The group saw continued activities on the part of its core customers but has to a considerable extent been affected negatively by the lockdowns, not only in Denmark but also in the rest of the world and the related travel restrictions. This caused many businesses to show restraint with projects and redeployment of staff. COVID has also put a pressure on prices, which the Company felt compelled to respond to, and this has also contributed to lower results. On the international scene, the department in London faced huge challenges involving several lockdowns in the UK and different travel restrictions. On this background, the demand herefrom has also been somewhat lower than

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

været, noget lavere end forventet

Koncernen har i lighed med de senere år, haft et fortsat fokus på reduktion af omkostninger og har i 2020 løbende tilpasset porteføljen af lejligheder, således at det er mere tidssvarende det det marked vi har i dag. Der investeres fortsat i udvikling af IT -systemer, uddannelse og udvikling af medarbejdere.

2. Ejerskab og drift af investeringsejendomme

Enheden har en ejerandel pr. 31. december 2020 på 29,72% i Københavns Boligejendomsselskab A/S, der indeholder erhvervs- og boliglejemål. Årets resultat før skat udgør 42.724 (24.218 tkr.), og egenkapitalen pr. 31. december 2020 udgør 368.954 tkr. (280.284 tkr.).

Ledelsen forventer at fortsætte arbejdet med at skærer porteføljen til af ejendomme på Sjælland, således at det primært vil bestå af lidt større og nyere ejendomme som kan bibringe et stabilt afkast. På den længere bane, forventer ledelsen at nye ejendomme vil blive tilføjet, enten via nybyg eller via tilkøb af nyere ejendomme.

Ledelsen anser årets resultat i enheden for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er utilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Varigheden af COVID krisen skaber fortsat en del usikkerhed omkring efterspørgslen fra kunder og herved resultatet, men selskabet forventer et mindre positivt resultat i 2021. Udrulning af vacciner rundt omkring i verden, vil sandsynligvis medfører stigende aktivitet, men der er fortsat risiko for flere nedlukninger af lande/grænser. På den lidt længere bane, forventer selskabet at kunne udbygge sin nuværende position i markedet, og komme tilbage til noget bedre resultater. COVID har også medført opbrud i markedet, og selskabet er i en fornuftig position til at kunne udnytte eventuelle muligheder som kunne passe.

Development in activities and financial and economic position (continued)
expected.

Like in previous years, the group has continued its focus on cost reductions, and it adjusted currently in 2020 its portfolio of apartments, so that their market today is in keeping with the times. The Company continues to invest in development of IT systems, training and development of staff.

2. Ownership and management of investment properties

The entity owns 29.72% of Københavns Boligejendomsselskab A/S at 31 December 2020, including both commercial and residential tenancies. The entity has realised a profit before tax for the year of 42,724 DKK'000 (24,218 DKK'000) and the equity amounts to 368,954 DKK (280,284 DKK'000).

Management expects to continue shaping its portfolio of properties on Zealand, so that it will primarily consist of slightly larger and new properties which may generate a stable return. In the long term, Management expects that new properties will be added, either by new buildings or by purchase of newer properties.

The Management considers the entity's result satisfactory.

Profit/loss for the year compared to the expected development

The results for the year are not satisfactory.

Significant events after the end of the financial year

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

Future expectations

The duration of the COVID crisis continues to raise much doubt about the demand from customers and, thus, the results, however, the group expects a small positive result in 2021. The rollout of vaccines around the world will probably mean increasing activity, but there is also still a risk of new lockdowns of countries/borders. In the long term the group expects to expand its present position in the market and come back to better results. COVID has also resulted in disruption of the market and group is in a good position to be able to explore any openings that would be suitable.

LEDELSESBERETNING
*MANAGEMENT COMMENTARY***Forventninger til fremtiden (fortsat)**

Ledelsen forventer at fortsætte arbejdet med at skærer porteføljen til af ejendomme på Sjælland, således at det primært vil bestå af lidt større og nyere ejendomme som kan bibringe et stabilt afkast. På den længere bane, forventer ledelsen at nye ejendomme vil blive tilføjet, enten via nybyg eller via tilkøb af nyere ejendomme.

Redegørelse for samfundsansvar

Samfundsansvar er en integreret del af forretningsstrategien for Q Apartments. Q Apartments har valgt at offentliggøre sin redegørelse for samfundsansvar på virksomhedens hjemmeside.

Mål og politikker

Q Apartments tror på mangfoldighed blandt medarbejderne, herunder ligelig fordeling af kønnene, bidrager positivt til arbejdsmiljøet og styrker virksomhedens performance og konkurrenceevne. Q Apartments har, og har altid haft fokus på kvinder i såvel senior som middle-management. I Senior Management er fordelingen 50/50 og Middle Management består udelukkende af kvinder.

Der er stor fokus på krænkelser af enhver art, det være sig i form af racisme, ledelsesmæssige psykiske fordele samt krænkelser med seksuelle undertoner.

Miljø

Q Apartments har naturligvis målrettet fokus på miljø og klima.

Future expectations (continued)

Management expects to continue shaping its portfolio of properties on Zealand, so that it will primarily consist of slightly larger and new properties which may generate a stable return. In the long term, Management expects that new properties will be added, either by new buildings or by purchase of newer properties.

Corporate social responsibility (CSR) report

Corporate social responsibility is an integrated element of the business strategy of Q Apartments. Q Apartments has chosen to publish its report on corporate social responsibility on its website.

Goals and policies

Q Apartments believes that diversity among its employees, including an even gender distribution, will contribute positively to the work environment and strengthen the group's performance and competitive power. Q Apartments has, and has always had, focus on women in both Senior and Middle Management. In Senior Management, the distribution is 50/50 and Middle Management consists solely of women. The group has huge focus on offences of any kind, be it in the form of racism, managerial psychological advantages as well as offences with sexual undercurrents.

Environment

Q Apartments has naturally a dedicated focus on environment and climate, please see the attached sustainability plan.

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

| | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|----------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | Group | | Parent Company | |
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | | kr. | kr. | kr. | kr. |
| | | DKK | DKK | DKK | DKK |
| BRUTTOFORTJENESTE..... | | 11.830.967 | 33.796.307 | -317.507 | -444.499 |
| GROSS PROFIT | | | | | |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -24.074.579 | -21.510.840 | 0 | 0 |
| <i>Staff costs</i> | | | | | |
| Af- og nedskrivninger..... | | -17.039.804 | -17.385.482 | 0 | 0 |
| <i>Depreciation, amortisation and impairment</i> | | | | | |
| Andre driftsomkostninger..... | | 0 | -42.416 | 0 | 0 |
| <i>Other operating expenses</i> | | | | | |
| DRIFTSRESULTAT FØR DAGS- VÆRDIREGULERING..... | | -29.283.416 | -5.142.431 | -317.507 | -444.499 |
| OPERATING LOSS | | | | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsjendomme..... | | -2.487.080 | 4.475.733 | 0 | 0 |
| <i>Fair value adjustment of investment properties</i> | | | | | |
| DRIFTSRESULTAT..... | | -31.770.496 | -666.698 | -317.507 | -444.499 |
| OPERATING LOSS | | | | | |
| Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder..... | 2 | 11.699.282 | 11.147.482 | 1.096.745 | -207.000 |
| <i>Result of equity investments in group and associated enterprises</i> | | | | | |
| Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer..... | | -15.904.157 | -320.000 | -2.229.471 | 0 |
| <i>Income from other equity investments and securities</i> | | | | | |
| Andre finansielle indtægter..... | 3 | 3.097.495 | 5.914.128 | 506.078 | 674.919 |
| <i>Other financial income</i> | | | | | |
| Andre finansielle omkostninger..... | 4 | -3.264.434 | -4.214.675 | -4.214.679 | -6.190.838 |
| <i>Other financial expenses</i> | | | | | |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | -36.142.310 | 11.860.237 | -5.158.834 | -6.167.418 |
| LOSS BEFORE TAX | | | | | |
| Skat af årets resultat..... | 5 | 3.659.084 | -3.367.193 | 813.824 | 1.285.618 |
| <i>Tax on profit/loss for the year</i> | | | | | |
| ÅRETS RESULTAT..... | 6 | -32.483.226 | 8.493.044 | -4.345.010 | -4.881.800 |
| LOSS FOR THE YEAR | | | | | |

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

| | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | Group | | Parent Company | |
| AKTIVER | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| ASSETS | | kr. | kr. | kr. | kr. |
| | | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Goodwill..... | | 13.834.400 | 27.668.800 | 0 | 0 |
| <i>Goodwill</i> | | | | | |
| Immaterielle anlægsaktiver..... | 7 | 13.834.400 | 27.668.800 | 0 | 0 |
| <i>Intangible assets</i> | | | | | |
| Investeringsejendomme..... | | 151.475.000 | 178.285.000 | 0 | 0 |
| <i>Investment properties</i> | | | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 7.700.029 | 7.389.103 | 0 | 0 |
| <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i> | | | | | |
| Indretning af lejede lokaler..... | | 1.977.583 | 752.468 | 0 | 0 |
| <i>Leasehold improvements</i> | | | | | |
| Materielle anlægsaktiver..... | 8 | 161.152.612 | 186.426.571 | 0 | 0 |
| <i>Property, plant and equipment</i> | | | | | |
| Kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 0 | 0 | 345.328.216 | 343.363.594 |
| <i>Equity investments in group enterprises</i> | | | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder..... | | 112.977.823 | 140.166.842 | 25.000 | 25.000 |
| <i>Equity investments in associated enterprises</i> | | | | | |
| Andre værdipapirer..... | | 904.902 | 904.902 | 0 | 0 |
| <i>Other securities</i> | | | | | |
| Lejededpositum og andre tilgodehavender..... | | 25.504.599 | 36.960.642 | 0 | 0 |
| <i>Rent deposit and other receivables</i> | | | | | |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 9 | 139.387.324 | 178.032.386 | 345.353.216 | 343.388.594 |
| <i>Financial non-current assets</i> | | | | | |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 314.374.336 | 392.127.757 | 345.353.216 | 343.388.594 |
| NON-CURRENT ASSETS | | | | | |

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

| | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | Group | | Parent Company | |
| AKTIVER (FORTSAT) | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| ASSETS (CONTINUED) | | kr. | kr. | kr. | kr. |
| | | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 1.028.061 | 2.426.327 | 0 | 0 |
| <i>Trade receivables</i> | | | | | |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 0 | 20.274.475 | 23.349.000 |
| <i>Receivables from group enterprises</i> | | | | | |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | | 1.381.255 | 882.204 | 1.381.255 | 882.204 |
| <i>Receivables from associated enterprises</i> | | | | | |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 11 | 0 | 0 | 813.806 | 0 |
| <i>Provision for deferred tax</i> | | | | | |
| Andre tilgodehavender..... | | 12.773.407 | 15.077.649 | 0 | 0 |
| <i>Other receivables</i> | | | | | |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 0 | 0 | 0 | 4.105.806 |
| <i>Receivables from joint taxation</i> | | | | | |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 10 | 237.044 | 403.850 | 0 | 0 |
| <i>Prepayments and accrued income</i> | | | | | |
| Tilgodehavender..... | | 15.419.767 | 18.790.030 | 22.469.536 | 28.337.010 |
| <i>Receivables</i> | | | | | |
| Likvide beholdninger..... | | 3.368.504 | 390.968 | 578 | 1.009 |
| <i>Cash and cash equivalents</i> | | | | | |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 18.788.271 | 19.180.998 | 22.470.114 | 28.338.019 |
| <i>CURRENT ASSETS</i> | | | | | |
| AKTIVER..... | | 333.162.607 | 411.308.755 | 367.823.330 | 371.726.613 |
| <i>ASSETS</i> | | | | | |

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

| | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | Group | | Parent Company | |
| PASSIVER | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| EQUITY AND LIABILITIES | | kr. DKK | kr. DKK | kr. DKK | kr. DKK |
| Selskabskapital..... | | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| <i>Share capital</i> | | | | | |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 91.722.046 | 114.340.478 | 0 | 0 |
| <i>Reserve for net revaluation according to equity va</i> | | | | | |
| Overført overskud..... | | 81.801.983 | 91.622.743 | 155.274.720 | 159.619.730 |
| <i>Retained profit</i> | | | | | |
| Minoritetsinteresser..... | | 4.582.252 | 3.974.475 | 0 | 0 |
| <i>Minority shareholders</i> | | | | | |
| EGENKAPITAL..... | | 178.206.281 | 210.037.696 | 155.374.720 | 159.719.730 |
| EQUITY | | | | | |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 11 | 4.078.548 | 8.561.941 | 0 | 0 |
| <i>Provision for deferred tax</i> | | | | | |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 4.078.548 | 8.561.941 | 0 | 0 |
| PROVISIONS | | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 62.203.837 | 73.472.098 | 0 | 0 |
| <i>Mortgage debt</i> | | | | | |
| Banklån..... | | 3.291.453 | 4.188.278 | 0 | 0 |
| <i>Bank loan</i> | | | | | |
| Leasingforpligtelser..... | | 0 | 34.666 | 0 | 0 |
| <i>Lease liabilities</i> | | | | | |
| Depositum og forudbetalt leje..... | | 3.175.130 | 4.313.658 | 0 | 0 |
| <i>Prepayments received from customers</i> | | | | | |
| Anden langfristet gæld..... | | 0 | 4.769.400 | 0 | 0 |
| <i>Other longterm debt</i> | | | | | |
| Feriepengeforpligtelse, indefrosset..... | | 1.235.163 | 534.654 | 0 | 0 |
| <i>Holiday pay obligations</i> | | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser... | 12 | 69.905.583 | 87.312.754 | 0 | 0 |
| Non-current liabilities | | | | | |

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

| | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | Group | | Parent Company | |
| PASSIVER (FORTSAT) EQUITY AND LIABILITIES (CONTINUED) | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | | kr. DKK | kr. DKK | kr. DKK | kr. DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Mortgage debt</i> | | 3.276.654 | 3.575.175 | 0 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i> | | 16.349.968 | 9.944.158 | 0 | 0 |
| Leasingforpligtelser..... <i>Lease liabilities</i> | | 5.000 | 449.334 | 0 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... <i>Prepayments received from customers</i> | | 4.579.785 | 5.272.000 | 0 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i> | | 5.139.038 | 7.229.560 | 191.938 | 191.938 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder. <i>Payables to group enterprises</i> | | 0 | 0 | 207.912.925 | 207.600.000 |
| Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i> | | 3.893.351 | 3.942.893 | 1.093.521 | 1.064.201 |
| Anden gæld..... <i>Other liabilities</i> | | 44.327.098 | 73.763.645 | 3.250.226 | 3.150.744 |
| Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i> | 13 | 3.401.301 | 1.219.599 | 0 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser ... <i>Current liabilities</i> | | 80.972.195 | 105.396.364 | 212.448.610 | 212.006.883 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE LIABILITIES | | 150.877.778 | 192.709.118 | 212.448.610 | 212.006.883 |
| PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES | | 333.162.607 | 411.308.755 | 367.823.330 | 371.726.613 |
| Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i> | 14 | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i> | 15 | | | | |
| Nærtstående parter <i>Related parties</i> | 16 | | | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

| | Koncernen | | | | |
|--|--|---|--|---|-----------------------|
| | <i>Group</i> | | | | |
| | Selskabs- kapital <i>Share capital</i> | Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode <i>Reserve for net revaluation according to equity va</i> | Overført overskud <i>Retained profit</i> | Minoritetsint resser <i>Minority shareholders</i> | I alt <i>Total</i> |
| Egenkapital 1. januar 2020..... <i>Equity at 1 January 2020</i> | 100.000 | 114.340.478 | 91.622.743 | 3.974.475 | 210.037.696 |
| Forslag til resultatdisponering, jf. note 6. <i>Proposed profit allocation, Engelsk 6</i> | | 11.699.282 | -44.249.365 | 66.857 | -32.483.226 |
| Transaktioner med ejere <i>Transactions with owners</i> | | | | | |
| Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed..... <i>Additions/disposals relating to equity by mergers and acquisitions</i> | | | | 540.920 | 540.920 |
| Andre lovpligtige bindinger <i>Other legal bindings</i> | | | | | |
| Andre reg. af indre værdi..... <i>Other adjustments to equity value</i> | | -34.317.714 | 34.428.605 | | 110.891 |
| Egenkapital 31. december 2020..... <i>Equity at 31 December 2020</i> | 100.000 | 91.722.046 | 81.801.983 | 4.582.252 | 178.206.281 |

| | Moderselskabet | | |
|--|--|--|-----------------------|
| | <i>Parent Company</i> | | |
| | Selskabs- kapital <i>Share capital</i> | Overført overskud <i>Retained profit</i> | I alt <i>Total</i> |
| Egenkapital 1. januar 2020..... <i>Equity at 1 January 2020</i> | 100.000 | 159.619.730 | 159.719.730 |
| Forslag til resultatdisponering, jf. note 6..... <i>Proposed profit allocation, Engelsk 6</i> | | -4.345.010 | -4.345.010 |
| Egenkapital 31. december 2020..... <i>Equity at 31 December 2020</i> | 100.000 | 155.274.720 | 155.374.720 |

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

| | Koncernen | |
|---|--------------------|---------------------|
| | <i>Group</i> | |
| | 2020 | 2019 |
| | kr. | kr. |
| | DKK | DKK |
| Årets resultat..... <i>Profit/loss for the year</i> | -32.483.226 | 8.493.044 |
| Årets afskrivninger tilbageført..... <i>Depreciation and amortisation, reversed</i> | 17.039.804 | 17.385.482 |
| Tilbageførsel af realisationsavancer..... <i>Reversed realization gains</i> | 5.529.663 | 247.053 |
| Resultat af associerede virksomheder..... <i>Profit/loss from associates</i> | -11.699.282 | -11.147.482 |
| Regulering af andre finansielle omkostninger..... <i>Adjustment of other financial expenses</i> | 13.674.686 | 320.000 |
| Skat af årets resultat tilbageført..... <i>Tax on profit/loss, reversed</i> | -4.483.393 | -4.237.115 |
| Øvrige reguleringer..... <i>Other adjustments</i> | -3.073.405 | -4.681.245 |
| Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)..... <i>Change in receivables (ex tax)</i> | 3.370.263 | 30.340.463 |
| Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit).... <i>Change in current liabilities (ex bank, tax, instalments payable and overdraft facility)</i> | -34.997.941 | 28.557.958 |
| Andre pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter..... <i>Other cash flows from operating activities</i> | -2.580 | 0 |
| PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITY | -47.125.411 | 65.278.158 |
| Køb af materielle anlægsaktiver..... <i>Purchase of property, plant and equipment</i> | -11.643.636 | -181.590.678 |
| Salg af materielle anlægsaktiver..... <i>Sale of property, plant and equipment</i> | 24.755.932 | 20.377.088 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver..... <i>Purchase of financial assets</i> | -7.396.400 | -25.000 |
| Salg af finansielle anlægsaktiver..... <i>Sale of financial assets</i> | 37.299.192 | 0 |
| Afdrag på langfristede udlån og værdipapirer..... <i>Instalments on non-current lending and current investments</i> | 1.877.755 | 4.079.083 |
| Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter..... <i>Other cash flows from investing activities</i> | 11.500.000 | 0 |
| PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITY | 56.392.843 | -157.159.507 |
| Afdrag på lån..... <i>Instalments on loans</i> | -12.917.607 | -4.896.334 |
| Andre ændringer i langfristet gæld..... <i>Other changes in non-current debt</i> | -294.019 | 92.826.521 |
| Betalt udbytte i regnskabsåret..... <i>Dividends paid in the financial year</i> | 0 | 1.494.278 |
| Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter..... <i>Other cash flows from financing activities</i> | 540.920 | 0 |
| PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY | -12.670.706 | 89.424.465 |

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

| | Koncernen | |
|--|--------------------|-------------------|
| | <i>Group</i> | |
| | 2020 | 2019 |
| | kr. | kr. |
| | DKK | DKK |
| ÆNDRING I LIKVIDER..... | -3.403.274 | -2.456.884 |
| <i>CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</i> | | |
| Likvider 1. januar..... | -8.681.365 | -6.224.481 |
| <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i> | | |
| LIKVIDER 31. DECEMBER..... | -12.084.639 | -8.681.365 |
| <i>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT 31 DECEMBER</i> | | |
| Likvider 31. december specificeres således: <i>Cash and cash equivalents at 31 December comprise:</i> | | |
| Likvide beholdninger..... | 3.368.504 | 390.968 |
| <i>Cash and cash equivalents</i> | | |
| Kassekredit..... | -15.453.143 | -9.072.333 |
| <i>Bank overdraft</i> | | |
| LIKVIDER, NETTOGÆLD..... | -12.084.639 | -8.681.365 |
| <i>CASH AND CASH EQUIVALENTS, NET DEBT</i> | | |

NOTER
NOTES

Note

| | Koncernen <i>Group</i> | | Moderselskabet <i>Parent Company</i> | | |
|--|---------------------------|--------------------|---|--------------------|----------|
| | 2020 kr. DKK | 2019 kr. DKK | 2020 kr. DKK | 2019 kr. DKK | |
| Personaleomkostninger | | | | | 1 |
| <i>Staff costs</i> | | | | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: <i>Average number of employees</i> | 41 | 43 | 1 | 1 | |
| Løn og gager..... <i>Wages and salaries</i> | 21.532.793 | 19.262.583 | 0 | 0 | |
| Pensioner..... <i>Pensions</i> | 1.098.885 | 1.050.982 | 0 | 0 | |
| Andre omkostninger til social sikring <i>Social security costs</i> | 153.346 | 202.940 | 0 | 0 | |
| Andre personaleomkostninger..... <i>Other staff costs</i> | 1.289.555 | 994.335 | 0 | 0 | |
| | 24.074.579 | 21.510.840 | 0 | 0 | |
| Vederlag til direktion og bestyrelse.. <i>Remuneration of management and board of directors</i> | 2.975.238 | 1.720.000 | 0 | 0 | |
| | 2.975.238 | 1.720.000 | 0 | 0 | |
| Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder | | | | | 2 |
| <i>Result of equity investments in group and associated enterprises</i> | | | | | |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder..... <i>Result of equity investments in group enterprises</i> | 0 | 0 | 1.096.745 | -207.000 | |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder..... <i>Result of investments in associated enterprises</i> | 11.699.282 | 11.147.482 | 0 | 0 | |
| | 11.699.282 | 11.147.482 | 1.096.745 | -207.000 | |

NOTER
NOTES

| | Koncernen | | Moderselskabet | | Note |
|---|-------------------|------------------|------------------|-------------------|----------|
| | Group | | Parent Company | | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | |
| | kr. | kr. | kr. | kr. | |
| | DKK | DKK | DKK | DKK | |
| Andre finansielle indtægter | | | | | 3 |
| <i>Other financial income</i> | | | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 0 | 0 | 446.426 | 674.919 | |
| <i>Associated enterprises</i> | | | | | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 3.097.495 | 5.914.128 | 59.652 | 0 | |
| <i>Other interest income</i> | | | | | |
| | 3.097.495 | 5.914.128 | 506.078 | 674.919 | |
| | | | | | |
| Andre finansielle omkostninger | | | | | 4 |
| <i>Other financial expenses</i> | | | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 0 | 0 | 4.153.300 | 6.058.102 | |
| <i>Cash discounts granted</i> | | | | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 3.264.434 | 4.214.675 | 61.379 | 132.736 | |
| <i>Other interest expenses</i> | | | | | |
| | 3.264.434 | 4.214.675 | 4.214.679 | 6.190.838 | |
| | | | | | |
| Skat af årets resultat | | | | | 5 |
| <i>Tax on profit/loss for the year</i> | | | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0 | 4.199.014 | 0 | -1.285.605 | |
| <i>Calculated tax on taxable income of the year</i> | | | | | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | 824.314 | 38.101 | -18 | -13 | |
| <i>Adjustment of tax for previous years</i> | | | | | |
| Regulering af udskudt skat..... | -4.483.398 | -869.922 | -813.806 | 0 | |
| <i>Adjustment of deferred tax</i> | | | | | |
| | -3.659.084 | 3.367.193 | -813.824 | -1.285.618 | |

NOTER
NOTES

| | Koncernen | | Moderselskabet | | Note |
|--|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------|
| | Group | | Parent Company | | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | |
| | kr. | kr. | kr. | kr. | |
| | DKK | DKK | DKK | DKK | |
| Forslag til resultatdisponering | | | | | 6 |
| <i>Proposed distribution of profit</i> | | | | | |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | 11.699.282 | 11.147.482 | 0 | 0 | |
| <i>Allocation to reserve for net revaluation according to equity va</i> | | | | | |
| Overført resultat..... | -44.249.365 | -3.171.830 | -4.345.010 | -4.881.800 | |
| <i>Retained earnings</i> | | | | | |
| Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat..... | 66.857 | 517.392 | 0 | 0 | |
| <i>The minority interests' share of the results of group enterprises</i> | | | | | |
| | -32.483.226 | 8.493.044 | -4.345.010 | -4.881.800 | |
| | | | | | |
| Immaterielle anlægsaktiver | | | | | 7 |
| <i>Intangible assets</i> | | | | | |
| | | | Koncernen | | |
| | | | <i>Group</i> | | |
| | | | Goodwill | | |
| | | | <i>Goodwill</i> | | |
| Kostpris 1. januar 2020..... | | | 69.172.000 | | |
| <i>Cost at 1 January 2020</i> | | | | | |
| Kostpris 31. december 2020..... | | | 69.172.000 | | |
| <i>Cost at 31 December 2020</i> | | | | | |
| | | | | | |
| Afskrivninger 1. januar 2020..... | | | 41.503.200 | | |
| <i>Amortisation at 1 January 2020</i> | | | | | |
| Årets afskrivninger | | | 13.834.400 | | |
| <i>Amortisation for the year</i> | | | | | |
| Afskrivninger 31. december 2020..... | | | 55.337.600 | | |
| <i>Amortisation at 31 December 2020</i> | | | | | |
| | | | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..... | | | 13.834.400 | | |
| <i>Carrying amount at 31 December 2020</i> | | | | | |

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

8

| | Koncernen | | |
|--|---|--|--|
| | <i>Group</i> | | |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i> | Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i> | Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i> |
| Kostpris 1. januar 2020..... <i>Cost at 1 January 2020</i> | 15.048.966 | 4.060.682 | 138.765.215 |
| Tilgang..... <i>Additions</i> | 3.193.519 | 1.679.104 | 6.771.013 |
| Afgang..... <i>Disposals</i> | -315.190 | -1.844.028 | -29.216.333 |
| Kostpris 31. december 2020..... <i>Cost at 31 December 2020</i> | 17.927.295 | 3.895.758 | 116.319.895 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020..... <i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2020</i> | 7.659.863 | 3.308.214 | 0 |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... <i>Reversal of depreciation of assets disposed of</i> | -184.012 | -1.844.028 | 0 |
| Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i> | 2.751.415 | 453.989 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020..... <i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2020</i> | 10.227.266 | 1.918.175 | 0 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020. <i>Value adjustment of fair value at 1 January 2020</i> | 0 | 0 | 39.519.782 |
| Årets værdireguleringer..... <i>Value adjustments of the year</i> | 0 | 0 | 3.073.405 |
| Værdireguleringer solgte aktiver..... <i>Reversal of value adjustments of assets disposed of</i> | 0 | 0 | -7.438.082 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020..... <i>Value adjustment of fair value at 31 December 2020</i> | 0 | 0 | 35.155.105 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.. <i>Carrying amount at 31 December 2020</i> | 7.700.029 | 1.977.583 | 151.475.000 |

**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, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ejendom 1:

Ejendommen er beliggende i Herfølge, ca. 330 kvm. fordelt på 3 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 292 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,35 %.

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 149 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 9,0 %.

Ejendom 3:

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 132 kvm. fordelt på 3 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 137 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,56 %.

Ejendom 4:

Ejendommen er beliggende i St. Heddinge, ca. 545 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 79 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,93 %.

Ejendom 5:

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 225 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,17 %.

Ejendom 6:

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 135 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,18 %.

Ejendom 7:

Ejendommen er beliggende i Søborg, ca. 242 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 154 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,84 %.

Ejendom 8:

Ejendommen er beliggende i Nykøbing Sjælland, ca. 720 kvm. fordelt på 7 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 274 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,26 %.

Ejendom 9:

Ejendommen er beliggende i Tølløse, ca. 452 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1

**NOTER
NOTES**

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

8

Tangible fixed assets (continued)

erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 156 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,22 %.

Ejendom 10:

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 7,0 %.

Ejendom 11:

Ejendommen er beliggende i Slagelse, ca. 963 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 4,81 %.

Ejendom 12:

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 179 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,88 %.

Ejendom 13:

Ejendommen er beliggende i Asnæs, ca. 1.100 kvm. fordelt på 10 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 722 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,5 %.

Ejendom 14:

Ejendommen er beliggende i Vig, ca. 488 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 96 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,31%.

Ejendom 15:

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 9,6 %.

Ejendom 16:

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 93 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,15 %.

Ejendom 17:

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 311 kvm. fordelt på 4 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 88 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 29,33 %.

Ejendom 18:

Ejendommen er beliggende i Stenlille, ca. 121 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 57 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,68 %.

NOTER
NOTES**Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****8***Tangible fixed assets (continued)***Ejendom 19:**

Ejendommen er beliggende i Ishøj, ca. 37 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 44 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,05 %.

Ejendom 20:

Ejendommen er beliggende i Slagelse, ca. 756 kvm. fordelt på 2 erhvervslejemål og 8 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 624 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %.

Ejendom 21:

Ejendommen er beliggende i Kalundborg, ca. 1.368 kvm. fordelt på 30 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 852 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %.

Ejendom 22:

Ejendommen er beliggende i Vipperød, ca. 2.180 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 1.237 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,75 %.

Ejendom 23:

Ejendommen er beliggende i Vordingborg, ca. 1.294 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 1.281 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %.

Ejendom 24:

Ejendommen er beliggende i Køge, ca. 510 kvm. fordelt på 15 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 340 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %.

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

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.

Property 1:

The property is located in Herfølge, approx. 330 sqm distributed on 3 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 292. A return on the investment of 4.35% is used in the calculation.

Property 2:

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) 149. A return on the investment of 9.0% is used in the calculation.

Property 3:

The property is located in Helsingør, approx. 132 sqm distributed on 3 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 4.56% is used in the calculation.

Property 4:

The property is located in St. Heddinge, approx. 545 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) 79. A return on the investment of 3.93% is used in the calculation.

Property 5:

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) 225. A return on the investment of 5.17% is used in the calculation.

Property 6:

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) 135. A return on the investment of 8.18% is used in the calculation.

Property 7:

The property is located in Søborg, approx. 242 sqm distributed on 1 residential lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 154. A return on the investment of 3.84% is used in the calculation.

Property 8:

The property is located in Nykøbing Sjælland, approx. 720 sqm distributed on 7 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 274. A return on the investment of 5.26% is used in the calculation.

Property 9:

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) 156. A return on the investment of 6.22% is used in the calculation.

Property 10:

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.

Property 11:

The property is located in Slagelse, approx. 963 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 4.81% is used in the calculation.

Property 12:

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) 179. A return on

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

the investment of 3.88% is used in the calculation.

Property 13:

The property is located in Asnæs, approx. 1,100 sqm distributed on 10 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 722. A return on the investment of 4.5% is used in the calculation.

Property 14:

The property is located in Vig, approx. 488 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) 96. A return on the investment of 5.31% is used in the calculation.

Property 15:

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 9.6 % is used in the calculation.

Property 16:

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) 93. A return on the investment of 7.15% is used in the calculation.

Property 17:

The property is located in Naksov, approx. 311 sqm distributed on 4 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 88. A return on the investment of 29.33% is used in the calculation.

Property 18:

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) 57. A return on the investment of 8.68 % is used in the calculation.

Property 19:

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 5.05 % is used in the calculation.

Property 20:

The property is located in Slagelse, approx. 756 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) 624. A return in the interval of 5 to 6 % is used in the calculation.

Property 21:

The property is located in Kalundborg, approx. 1,368 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) 852. A return in the interval of 5 to 6 % is used in the calculation.

Property 22:

The property is located in Vipperød, approx. 2,180 sqm accommodation. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 1,237. A return on the investment of 5.75 % is used in the calculation.

Property 23:

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) 1,281. A return in the interval of 5 to 6 % is used in the calculation.

Property 24:

The property is located in Køge, approx. 510 sqm accommodation distributed on 15 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 340. A return in the interval of 5 to 6 % is used in the calculation.

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

8

Tangible fixed assets (continued)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:

| | Koncernen <u>Group</u> Bolig- og erhvervslejemål <i>Residential and commercial lease</i> |
|--|--|
| Dagsværdi 31. december 2020..... | 151.475.000 |
| <i>Fair value at 31 December 2020</i> | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 3.073.405 |
| <i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i> | |

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver
Financial non-current assets

9

| | Koncernen <i>Group</i> | | |
|--|---|--|--|
| | Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Equity investments in associated enterprises</i> | Andre værdipapirer <i>Other securities</i> | Lejedespositum og andre tilgodehavender <i>Rent deposit and other receivables</i> |
| Kostpris 1. januar 2020..... <i>Cost at 1 January 2020</i> | 20.826.364 | 2.520.980 | 52.960.641 |
| Tilgang..... <i>Additions</i> | 3.300.000 | 6.325.871 | 11.373.996 |
| Afgang..... <i>Disposals</i> | -2.870.588 | 0 | -13.251.752 |
| Kostpris 31. december 2020..... <i>Cost at 31 December 2020</i> | 21.255.776 | 8.846.851 | 51.082.885 |
| Værdireguleringer 1. januar 2020..... <i>Revaluation at 1 January 2020</i> | 119.340.478 | -1.616.078 | -16.000.000 |
| Udloddet resultat..... <i>Dividend</i> | -5.000.000 | 0 | 0 |
| Årets værdireguleringer..... <i>Revaluation and impairment losses for the year</i> | -6.260.336 | -6.325.871 | -9.578.286 |
| Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver..... | -16.468.986 | 0 | |
| Andre reguleringer..... <i>Other adjustments</i> | 110.891 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december 2020..... <i>Revaluation at 31 December 2020</i> | 91.722.047 | -7.941.949 | -25.578.286 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.. <i>Carrying amount at 31 December 2020</i> | 112.977.823 | 904.902 | 25.504.599 |

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)
Fixed asset investments (continued)

9

| | Moderselskabet Parent Company | |
|---|--|---|
| | Kapitalandele i dattervirksomh der Equity investments in group enterprises | Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associated enterprises |
| Kostpris 1. januar 2020..... <i>Cost at 1 January 2020</i> | 344.205.594 | 25.000 |
| Tilgang..... <i>Additions</i> | 2.000.000 | 0 |
| Afgang..... <i>Disposals</i> | -35.378 | 0 |
| Kostpris 31. december 2020..... <i>Cost at 31 December 2020</i> | 346.170.216 | 25.000 |
| Værdireguleringer 1. januar 2020..... <i>Revaluation at 1 January 2020</i> | -842.000 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..... <i>Carrying amount at 31 December 2020</i> | 345.328.216 | 25.000 |

Kapitalandele i dattervirksomheder
Investments in subsidiaries

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

Kapitalandele i associerede virksomheder
Investments in associates

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

NOTER
NOTES

| | Koncernen | | Moderselskabet | | Note |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|----------|-----------|
| | <i>Group</i> | | <i>Parent Company</i> | | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | |
| | kr. | kr. | kr. | kr. | |
| | DKK | DKK | DKK | DKK | |
| Periodeafgrænsningsposter | | | | | 10 |
| <i>Prepayments and accrued income</i> | | | | | |
| Omkostninger..... | 237.044 | 403.850 | 0 | 0 | |
| <i>Costs</i> | | | | | |
| | 237.044 | 403.850 | 0 | 0 | |

NOTER
NOTES

Note

Hensættelse til udskudt skat

11

Provision for deferred tax

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

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

| | Koncernen <i>Group</i> | | Moderselskabet <i>Parent Company</i> | |
|---|---------------------------|--------------------|---|--------------------|
| | 2020 kr. DKK | 2019 kr. DKK | 2020 kr. DKK | 2019 kr. DKK |
| Udskudt skat vedrører: | | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i> | 218.974 | 258.104 | 0 | 0 |
| Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i> | -9.579.524 | -8.859.426 | 0 | 0 |
| Indretning af lejede lokaler..... <i>Leasehold improvements</i> | -89.076 | -53.859 | 813.806 | 0 |
| Tilgodehavender..... <i>Receivables</i> | 1.889.250 | 156.154 | 0 | 0 |
| Prioritetsgæld..... <i>Mortgage</i> | -194.275 | -232.391 | 0 | 0 |
| Leasing forpligtelse..... <i>Leasing liabilities</i> | 1.100 | 106.480 | 0 | 0 |
| Skattemæssige underskud..... <i>Taxable losses</i> | 3.213.881 | 0 | 0 | 0 |
| Fremførselsberettigede tab på ejendomme..... <i>Taxable loss properties</i> | 461.122 | 62.995 | 0 | 0 |
| | -4.078.548 | -8.561.943 | 813.806 | 0 |
| Udskudt skat 1. januar..... <i>Deferred tax, beginning of year</i> | -8.561.943 | -393.523 | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat i resultatopgørelsen..... <i>Deferred tax of the year, income statement</i> | 4.483.395 | -8.168.420 | 813.806 | 0 |
| Udskudt skat 31. december..... <i>Provision for deferred tax 31 December 2020</i> | -4.078.548 | -8.561.943 | 813.806 | 0 |

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

12

| | Koncernen | | | |
|--|--------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| | <i>Group</i> | | | |
| | 31/12 2020 | Afdrag | Restgæld | 31/12 2019 |
| | gæld i alt | næste år | efter 5 år | gæld i alt |
| | <i>31/12 2020</i> | <i>Repayment</i> | <i>outstanding</i> | <i>31/12 2019</i> |
| | <i>total</i> | <i>next year</i> | <i>after 5 years</i> | <i>total</i> |
| | <i>liabilities</i> | | | <i>liabilities</i> |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 65.480.491 | 3.276.654 | 48.930.713 | 77.047.273 |
| <i>Mortgage debt</i> | | | | |
| Banklån..... | 4.188.278 | 896.825 | 1.720.000 | 5.060.103 |
| <i>Bank loan</i> | | | | |
| Leasingforpligtelser..... | 5.000 | 5.000 | 0 | 484.000 |
| <i>Lease liabilities</i> | | | | |
| Depositum og forudbetalt leje..... | 3.175.130 | 0 | 3.175.130 | 4.313.658 |
| <i>Prepayments received from customers</i> | | | | |
| Anden gæld..... | 4.913.400 | 4.913.400 | 0 | 4.769.400 |
| <i>Holiday pay obligations</i> | | | | |
| | 78.997.462 | 9.091.879 | 55.061.006 | 92.209.088 |

Periodeafgrænsningsposter

13

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.

14

Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Koncernen har indgået leasingaftaler, hvorpå restleasingydelse pr. 31. december 2020 udgør i alt 91.232 tkr. mod 94.181 tkr. i 2019.

Eventualforpligtelsen skal sammenholdes med koncernen aktivitet, som er videreudlejning af møbleret 1-3 værelses lejligheder. Leje- og leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 3 måneder til 16 år og 9 måneder. Størstedelen af eventualforpligtelsen kan henføres til en huslejeoplygtelse 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 har indgået huslejeoplygtelser svarende til en samlet forpligtelse på 7.510 tkr. Øvrige koncernselskaber har stillet garanti på 448 tkr. overfor udlejer vedrørende huslejeoplygtelse i datterselskab.

Koncernen er part i en igangværende skattesag, som Skattestyrelsen har anlagt imod koncernen. Sagen er anket til 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 92,030 at 31 Decemeber 2020 compared to total DKK'000 94,181 in 2019.

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 16 years and 9 months. The main part of the contingent liability can be related to a tenancy commitment to associated company in the Group. The tenancy agreements are made on an arm's length basis. Thus, it is Management's opinion that a potential risk is limited because apartments can be let out at the same rent.

The group has entered into rental obligations amounting to a total of DKK'000 7,510. Group companies have provided rental gurantee amounting to a total of DKK'000 448 regarding rental obligations in subsidiary.

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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.

NOTER
NOTES**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****15***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 69.669 tkr. er der givet pant i koncernens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2020 udgør 151.475 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) 69,669, a charge has been created on the Group's properties. The carrying amount of these properties is DKK ('000) 151,475 at 31 December 2020.

NOTER
NOTES**Note****Nærtstående parter****16***Related parties*

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Colum Champion

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

Kim Bøttger

Formand for betyrelsen QApartments Group ApS
London, Storbritannien

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

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

Transaktioner med nærtstående parter

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

The Company's related parties include:

Controlling interest

Colum Champion

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

Kim Bøttger

Chairman of Board of Directors QApartments Group ApS
London, UK

Other related parties having performed transactions with the company

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

Transactions with related parties

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for Kdl Invest ApS for 2020 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 moderselskabet Kdl Invest ApS samt dattervirksomheder, 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 moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

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

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

The Annual Report of Kdl Invest ApS for 2020 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class C, medium-size enterprises.

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

Consolidated Financial Statements

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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

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

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

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

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og under egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

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

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

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

Investments in associates are measured in the Balance Sheet at the proportional share of the equity value of the enterprises, calculated under the accounting policies of the Parent Company and eliminating proportionally any unrealised intercompany gains and losses. The proportional share of the results of the associates is recognised in the Income Statement after elimination of the proportional share of internal gains and losses.

Minority interests

The accounting items of the subsidiaries are recognised in full in the Consolidated Financial Statements. The minority interests' proportional share of the results and equity of the subsidiaries is stated as separate items in the allocation of profit/loss and equity, respectively.

INCOME STATEMENT**Rental income**

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

Other operating income

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

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

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

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasing-aftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler indgår i beløbet oplyst under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

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

Other operating expenses

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

Other external expenses

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

Payments related to operating lease expenses and other lease agreements are recognised in the Income Statement over the contract period. The Company's total liability concerning operating and other lease agreements are stated under contingencies, etc.

Staff costs

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

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

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

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Indtægter af andre værdipapirer

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

Income from equity interests in subsidiaries and associates

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

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

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

Income from other securities

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

Financial income and expenses

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

Tax

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

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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

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 initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs related to the properties. The investment properties are subsequently recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement

Properties under construction are recognised at cost.

The fair value of investment properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is calculated on the basis of the returns from operating the investment properties and an individually determined requirement for returns.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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

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

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing, jf. IAS 17), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til kostpris opgjort til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente, eller alternativt virksomhedens lånerente, som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som koncernens og selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

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

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

Finansielle anlægsaktiver

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

Subsequent costs are added to the purchase price of the investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the Company. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the Income Statement on payment.

Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less costs of sale and the carrying amount at the date of sale. Profits or losses are recognised in the Income Statement.

Lease contracts

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

The capitalised residual lease liability is recognised in the Balance Sheet as a liability and the interest portion of the lease payment is recognised in the Income Statement over the contract period.

All other lease contracts are considered to be operating leases. Payments related to operating leases and other rental agreements are recognised in the Income Statement over the contract period. The Company's total liability relating to operating leases and rental agreements is disclosed as contingencies etc.

Fixed asset investments

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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

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

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

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

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

Equity investments in associates are measured in the Balance Sheet at the proportional share of the enterprises' carrying equity value, calculated in accordance with the Parent Company's accounting policies with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition or deduction of the residual value of positive or negative goodwill calculated according to the acquisition method. Negative goodwill is recognised in the Income Statement when the equity interest is acquired. Where the negative goodwill is related to acquired contingent liabilities, the negative goodwill will be recognised as income when the contingent liabilities have been settled or cease.

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

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

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible fixed and tangible assets together with fixed assets, which are not measured at fair value, are assessed annually for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.

In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the recoverable amount is lower than the carrying amount, the asset is written down to the recoverable amount.

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

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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

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

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Tax payable and deferred tax

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

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

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

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carryforwards, are measured at the amount at which the asset is expected to be used within a reasonable number of years, either by setoff against tax on future earnings or by setoff against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

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

Liabilities

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

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

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

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

Accruals, liabilities

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

CASH FLOW STATEMENT

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

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

Cash flows from operating activities:

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

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

Cash flows from investing activities:

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

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

Cash flows from financing activities:

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

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekredit.

Cash and cash equivalents:

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