

## Årsrapport for 2022

*Annual report for 2022*

---

Plushusene Management ApS

CVR-nr. 40 14 91 12

*CVR no. 40 14 91 12*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 12. maj 2023  
*Adopted at the annual general meeting on 12 May 2023*

---

Kent Juhl Nielsen  
dirigent  
*chairman*

## Indholdsfortegnelse

### Table of contents

	<b>Side Page</b>
<b>Påtegninger</b>	
<i>Statements</i>	
Ledelsespåtegning	2
<i>Statement by management on the annual report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	8
<i>Company details</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab</b>	
<i>Financial statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
<i>Income statement 1 January - 31 December</i>	
Balance 31. december	13
<i>Balance sheet 31 December</i>	
Egenkapitalopgørelse	15
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	16
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	20
<i>Accounting policies</i>	

### Disclaimer

*The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.*

## Ledelsespåtegning

### *Statement by management on the annual report*

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Plushusene Management ApS.

The supervisory board and executive board have today discussed and approved the annual report of Plushusene Management ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2022 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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

In our opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

Horsens, den 12. maj 2023

*Horsens, 12 May 2023*

### **Direktion**

*Executive board*

Martin Kring

### **Bestyrelse**

*Supervisory board*

Claus Porsgaard

Rune Højby Kock

Bettina Antitsch Mortensen

Olli Juhani Fischer

Per Christian Hansen

Sune Ingemann Larsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

### **Til kapitalejerne i Plushusene Management ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Plushusene Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

### **To the shareholders of Plushusene Management ApS**

#### **Opinion**

We have audited the financial statements of Plushusene Management ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2022 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### **Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' 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 and IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

### **Management's responsibilities for the financial statements**

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

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

### **Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements**

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

### **Statement on management's review**

Management is responsible for management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

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

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

Trekantområdet, den 12. maj 2023  
*Trekantområdet, 12 May 2023*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31  
*CVR no. 33 77 12 31*

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24817  
*MNE no. mne24817*

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

Based on the work we have performed, we conclude that management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of management's review.

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne44140  
*MNE no. mne44140*



## Selskabsoplysninger

*Company details*

### **Selskabet**

*The company*

Plushusene Management ApS  
Havnen 3  
8700 Horsens

Telefon: 75 60 20 10  
*Telephone:*

Hjemmeside: [www.plushusene.dk](http://www.plushusene.dk)  
*Website:*

CVR-nr.: 40 14 91 12  
*CVR no.:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
*Reporting period: 1 January - 31 December 2022*

Hjemsted: Horsens  
*Domicile: Horsens*

### **Bestyrelse**

*Supervisory board*

Claus Porsgaard  
Rune Højby Kock  
Bettina Antitsch Mortensen  
Olli Juhani Fischer  
Per Christian Hansen  
Sune Ingemann Larsen

### **Direktion**

*Executive board*

Martin Kring

### **Revision**

*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### *Management's review*

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af udvikling og drift af bofællesskaber under navnet Plushusene. Plushusene er etableret i 2018 af NREP og M+ Invest (tidligere CASA Group), som er to af de største og mest succesfulde virksomheder inden for udvikling, opførelse og drift af ejendomme i Danmark. De to selskaber har etableret Plushusene, med en vision om at skabe et helt nyt og unikt lejeboligkoncept, som bygger på de nyeste trends og behov inden for co-living.

Plushusene-konceptet er baseret på de bedste komponenter fra de traditionelle bofællesskaber i kombination med nutidens behov for at have sit eget private rum, og med frihed til at leve som man ønsker med individuelle præferencer. Konceptet understøtter en tendens til, at flere søger muligheder for sameksistens på tværs af generationer i bofællesskaber, hvor muligheden for aktiviteter og services kan vælges til og fra efter behov. Formålet ved Plushusenes bofællesskaber er at skabe en bedre hverdag for beboerne, og derved reducere ensomhed og stress samt sikre en tryk og aktiv opvækst for børn.

Selskabet er baseret på antal boliger Danmarks største bofællesskabsaktør. Selskabet planlægger åbning af op til 25 bofællesskaber over de kommende år.

#### **Business review**

The Company's activities comprise the development and operation of co-housing communities under the name of Plushusene. Plushusene was established in 2018 by NREP and M+ Invest (former: CASA Group), which are two of the largest and most successful companies within the development, construction and operation of properties in Denmark. The two companies established Plushusene with a vision to create a completely new and unique rented housing concept based on the newest trends and needs relating to co-living.

The Plushusene concept is based on the best components from traditional co-housing communities combined with today's needs to have your own private space and the freedom to live as you wish with individual preferences. The concept supports the tendency of more people seeking opportunities of co-housing existence across generations where activity and service options may be selected or deselected as needed. The purpose of the Plushusene co-housing communities is to improve the residents' everyday living and, thus, reduce loneliness and stress as well as ensure a safe and active upbringing for children.

The company is based on the number of homes Denmark's largest co-living contributor. The company plans to open up to 25 co-living communities over the coming years.

## Ledelsesberetning

### *Management's review*

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens aktiviteter i 2022 har været implementering og videreudvikling af konceptet. Bofællesskaberne i Ballerup og Nivå blev begge afleveret til normal drift i efteråret 2022, imens de første 17 ud af 155 boliger i Tårnby blev afleveret i december 2022. Alle tre steder er der nu fokus på at opbygge fællesskabet. I alt er der ultimo 2022 401 boliger i drift.

Bofællesskabet i Hedehusene har haft sit første hele år i normal drift og har konstant kørt med en udlejningsprocent på over 98%. Første fase i Tårnby var fuldt udlejet ved overdragelsen, mens Ballerup og Nivå er hhv. 92% og 70% udlejet ved årets afslutning.

Årets resultat udviser et underskud på 8.129 t.kr., hvilket kan henføres til etableringsomkostninger, den fortsatte opbygning af driftsorganisationen og udlejningsaktiviteter til bofællesskaberne i Nivå, Ballerup og Tårnby samt det kommende bofællesskab i Køge Nord. Alle aktiviteter har været med fokus på målet om at åbne store bofællesskaber i Danmark og bygge egen boligadministration op. Årets resultat er derfor i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

#### **Financial review**

The company's activities in 2022 have been further implementation and development of the concept. The co-living sites in Ballerup and Nivå were in full operation in autumn 2022, while the first 17 out of 155 homes in Tårnby were delivered in December 2022. The focus in the three co-living sites is establishment of the community. In total, there are 401 leases at the end of 2022.

The co-living site in Hedehusene has had its first full year in normal operation and has constantly operated with a rental percentage of over 98%. The first phase in Tårnby was fully let, while Ballerup and Nivå are respectively 92% and 70% rented out at year-end.

The result for the year shows a deficit of DKK 8,129 thousand, due to establishment costs, the continued development of the operating organization and rental activities for the co-living communities in Nivå, Ballerup and Tårnby as well as the future co-living community in Køge Nord. All activities have been focused on opening large housing communities in Denmark and building our own administration. The result for the year is therefore in line with the Management's expectations.

## Ledelsesberetning

### *Management's review*

#### **Selskabets forventede udvikling**

Aktiviteterne i 2023 vil fortsat have fokus på den videre udrulning af konceptet, evaluere og bruge erfaringerne fra de første projekter og skabe livskvalitet for de beboere, der bor i Plushusene. I løbet af 2023 åbnes to yderligere Plushusene bofællesskaber i henholdsvis Køge Nord og Lisbjerg, ligesom den største del af udlejningen og afleveringen af Tårnby vil foregå i 2023. Ultimo 2023 forventes det, at vi har 831 boliger i drift.

Da opbygningen stadig er undervejs, forventes der et underskud i 2023. Selskabets ejere har i 2022 tilført yderligere kapital i form af en kapitalforhøjelse på 8,0 mio. kr., hvilket følger selskabets budget for opbygningsfasen. Selskabets ejere har endvidere afsat tilstrækkelig kapital til at sikre, at selskabet får udviklet og opbygget konceptet.

#### **The Company's expected development**

In 2023, activities will continue to focus on the further development of the concept, evaluating and using the experiences from the first co-living sites, creating a quality of life for the residents who now live in Plushusene. In 2023, two Plushusene co-living communities will open in Køge Nord and Lisbjerg, just as the remaining part of co-living site in Tårnby will be delivered. By the end of 2023, it is expected that we will have 831 residential homes in operation.

As development is still underway, a loss is expected in 2023. The Company's owners in 2022 contributed with a capital increase of DKK 8,0 million, which is in line with the Company's budget for the start-up phase. The Company's owners have moreover allocated adequate capital to ensure that the Company is able to develop and build up the concept.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december  
Income statement 1 January - 31 December

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>		<b>2.311.826</b>	<b>-1.354.207</b>
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	1	-9.434.154	-5.667.350
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b> <i>Profit/loss before amortisation/depreciation and impairment losses</i>		<b>-7.122.328</b>	<b>-7.021.557</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>	2	-918.759	-878.224
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before net financials</i>		<b>-8.041.087</b>	<b>-7.899.781</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		-87.680	-30.352
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-8.128.767</b>	<b>-7.930.133</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss for the year</i>		<b>-8.128.767</b>	<b>-7.930.133</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Recommended appropriation of profit/loss</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-8.128.767	-7.930.133
		<b>-8.128.767</b>	<b>-7.930.133</b>

Balance 31. december  
Balance sheet 31 December

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Assets</b>			
Færdiggjorte udviklingsprojekter <i>Completed development projects</i>		1.675.244	2.296.269
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b> <i>Intangible assets</i>	3	<u>1.675.244</u>	<u>2.296.269</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		996.306	557.393
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Tangible assets</i>	4	<u>996.306</u>	<u>557.393</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele <i>Other fixed asset investments</i>		4.000	4.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>		<u>2.675.550</u>	<u>2.857.662</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		94.174	155.529
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		23.116.266	10.076.347
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		127.847	13.373
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<u>23.338.287</u>	<u>10.245.249</u>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>3.378.339</u>	<u>2.784.960</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets total</i>		<u>26.716.626</u>	<u>13.030.209</u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets total</i>		<u>29.392.176</u>	<u>15.887.871</u>

Balance 31. december  
Balance sheet 31 December

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Equity and liabilities</b>			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		1.500.000	1.250.000
Reserve for udviklingsomkostninger <i>Reserve for development expenditure</i>		1.306.691	1.791.090
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-1.037.433	-1.143.065
<b>Egenkapital</b> <b>Equity total</b>		<b><u>1.769.258</u></b>	<b><u>1.898.025</u></b>
Leasingforpligtelser <i>Lease obligations</i>		270.533	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Total non-current liabilities</b>	5	<b><u>270.533</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of long-term debt</i>	5	209.441	180.262
Kreditinstitutter <i>Other credit institutions</i>		548	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		722.576	740.837
Anden gæld <i>Other payables</i>		7.597.040	4.833.498
Deposita <i>Deposits</i>		18.822.780	8.235.249
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Total current liabilities</b>		<b><u>27.352.385</u></b>	<b><u>13.989.846</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Debt total</b>		<b><u>27.622.918</u></b>	<b><u>13.989.846</u></b>
<b>Passiver i alt</b> <b>Liabilities and equity total</b>		<b><u>29.392.176</u></b>	<b><u>15.887.871</u></b>
Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>	6		

## Egenkapitalopgørelse

*Statement of change in equity*

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Reserve for udviklingsomkost- ninger <i>Reserve for development expenditure</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2022 <i>Equity at 1 January 2022</i>	1.250.000	1.791.090	-1.143.065	1.898.025
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	250.000	0	7.750.000	8.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser <i>Other equity movements</i>	0	-484.399	484.399	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	-8.128.767	-8.128.767
<b>Egenkapital 31. december 2022</b> <i>Equity at 31 December 2022</i>	<b>1.500.000</b>	<b>1.306.691</b>	<b>-1.037.433</b>	<b>1.769.258</b>



Noter  
Notes

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger	7.900.459	4.749.664
<i>Wages and salaries</i>		
Pensioner	1.082.806	595.625
<i>Pensions</i>		
Andre omkostninger til social sikring	107.262	68.152
<i>Other social security costs</i>		
Andre personaleomkostninger	343.627	253.909
<i>Other staff costs</i>		
	<u><b>9.434.154</b></u>	<u><b>5.667.350</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>12</u>	<u>7</u>
<i>Average number of employees</i>		
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	621.024	612.470
<i>Depreciation intangible assets</i>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	297.735	265.754
<i>Depreciation tangible assets</i>		
	<u><b>918.759</b></u>	<u><b>878.224</b></u>

Noter  
Notes

**3 Immaterielle anlægsaktiver**  
*Intangible assets*

	Færdiggjorte udviklingsprojekter er <i>Completed development projects</i>
Kostpris 1. januar 2022 <i>Cost at 1 January 2022</i>	3.094.700
Kostpris 31. december 2022 <i>Cost at 31 December 2022</i>	3.094.700
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 <i>Impairment losses and amortisation at 1 January 2022</i>	798.432
Årets afskrivninger <i>Amortisation for the year</i>	621.024
Af- og nedskrivninger 31. december 2022 <i>Impairment losses and amortisation at 31 December 2022</i>	1.419.456
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> <i>Carrying amount at 31 December 2022</i>	<b>1.675.244</b>

Udviklingsprojekter vedrører udvikling af platforme til beboere og værter hos Plushusene. Selskabet og projektet er stadig i sin indledende fase. Den første lancering af platformen er sket i slutningen af 2020. Projektet er forløbet som planlagt ved anvendelse af de ressourcer, som ledelsen har afsat til udvikling.  
*Development projects relate to development of platforms to residents and hosts at Plushusene. The Company and the project is in its preliminary phase. The first launch of the platform is made by the end of 2020. The projects were progressed according to plan through the use of the resources allocated by the Management to the development.*

Noter  
Notes

**4 Materielle anlægsaktiver**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
Kostpris 1. januar 2022 <i>Cost at 1 January 2022</i>	1.162.663
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	866.648
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-584.940
Kostpris 31. december 2022 <i>Cost at 31 December 2022</i>	1.444.371
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 <i>Impairment losses and depreciation at 1 January 2022</i>	605.269
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	297.736
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver <i>Reversal of impairment and depreciation of sold assets</i>	-454.940
Af- og nedskrivninger 31. december 2022 <i>Impairment losses and depreciation at 31 December 2022</i>	448.065
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> <i>Carrying amount at 31 December 2022</i>	<b>996.306</b>
Afskrives over <i>Depreciated over</i>	3-5 år 3-5 years

Noter  
Notes

**5 Langfristede gældsforpligtelser**  
*Long term debt*

	Gæld 1. januar 2022 <i>Debt at 1 January 2022</i>	Gæld 31. december 2022 <i>Debt at 31 December 2022</i>	Afdrag næste år <i>Instalment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
Leasingforpligtelser <i>Lease obligations</i>	180.262	270.533	209.441	0
	<b>180.262</b>	<b>270.533</b>	<b>209.441</b>	<b>0</b>

**6 Eventualforpligtelser**  
*Contingent liabilities*

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.  
*The company has no contingent liabilities.*

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for Plushusene Management ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

The annual report of Plushusene Management ApS for 2022 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

The annual report for 2022 is presented in kr.

### **Basis of recognition and measurement**

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any installments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter i form af husleje, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Personaleomkostninger**

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

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

### **Income statement**

#### **Gross profit**

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Gross profit reflects an aggregation of revenue and other external expenses.

#### **Revenue**

Income from rent is recognised in the income statement, provided that the transfer of risk, usually on delivery to the buyer, has taken place and that the income can be measured reliably and is expected to be received.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration, excluding VAT and other indirect taxes. Revenue is net of all types of discounts granted.

#### **Other external expenses**

Other external expenses include expenses related to sale, advertising, administration, premises, bad debts etc.

#### **Staff costs**

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pensions, as well as other social security contributions, etc. made to the entity's employees. The item is net of refunds made by public authorities.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

#### **Balancen**

##### **Immaterielle anlægsaktiver**

##### ***Udviklingsprojekter, patenter og licenser***

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

#### **Amortisation, depreciation and impairment losses**

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise the year's amortisation, depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment.

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

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the financial year. Net financials include interest income and expenses, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital/exchange gains and losses on securities, liabilities and foreign currency transactions, amortisation of financial assets and liabilities and surcharges and allowances under the Danish Tax Prepayment Scheme, etc.

#### **Tax on profit/loss for the year**

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

#### **Balance sheet**

##### **Intangible assets**

##### ***Development projects, patents and licences***

Development costs comprise costs that are directly and indirectly attributable to the company's development activities.

Developments projects recognised in the balance sheet are measured at cost less accumulated amortisation and impairment losses.

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  
*Other fixtures and fittings, tools and equipment*

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### **Tangible assets**

Fixtures and fittings, tools and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life.

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use.

Straight-line depreciation is provided on the basis of the following estimated useful lives of the assets:

3-5 år  
*3-5 years*

The useful life and residual value are re-assessed annually. A change is accounted for as an accounting estimate, and the impact on amortisation/depreciation is recognised going forward.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

#### **Leasingkontrakter**

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

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

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Leases**

Leases for items of property, plant and equipment that transfer substantially all the risks and rewards incident to ownership to the company (finance leases) are recognised in the balance sheet as assets. On initial recognition, assets are measured at estimated cost, corresponding to the lower of fair value of the leased asset and the present value of the future lease payments. In calculating the net present value of the future lease payments, the interest rate implicit in the lease or the incremental borrowing rate is used as the discount factor. Assets held under finance leases are subsequently depreciated as the company's other non-current assets.

The capitalised residual lease commitment is recognised in the balance sheet as a liability, and the interest element of the lease payment is recognised in the income statement over the term of the lease.

#### **Other securities and investments, fixed assets**

Investments which are not traded in an active market are measured at the lower of cost and recoverable amount.

#### **Impairment of fixed assets**

The carrying amount of intangible assets, items of property, plant and equipment and investments in subsidiaries, associates and participating interests is tested annually for impairment, other than what is reflected through normal amortisation and depreciation.

#### **Receivables**

Receivables are measured at amortised cost.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

##### **Reserve for udviklingsomkostninger**

I reserven indregnes et beløb svarende til aktiverede udviklingsomkostninger. Reserven reduceres, i takt med at udviklingsomkostninger afskrives.

##### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

##### **Gældsforpligtelser**

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Prepayments**

Prepayments recognised under 'Current assets' comprises expenses incurred concerning subsequent financial years.

#### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash and deposits at banks.

#### **Equity**

##### **Reserve for development costs**

An amount corresponding to capitalised development costs is recognised in the reserve. The reserve is reduced as development costs are amortised.

##### **Income tax and deferred tax**

Deferred tax assets, including the tax base of tax losses allowed for carry forward, are measured at the value to which the asset is expected to be realised, either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

##### **Liabilities**

Financial liabilities also include the capitalised residual finance lease commitment.

Other liabilities, which include trade payables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

##### **Deferred income**

Deferred income recognised under 'Current liabilities' comprises payments received concerning income in subsequent financial years.