

Årsrapport for 2023

Annual report for 2023

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 21. juni 2024

Adopted at the annual general meeting on 21 June 2024

Kent Juhl Nielsen
dirigent
chairman

Indholdsfortegnelse

Table of contents

	Side Page
Påtegninger	
<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>	
Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	8
<i>Company details</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab	
<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	16
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	17
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	21
<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 2023 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 2023.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2023 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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 21. juni 2024

Horsens, 21 June 2024

Direktion

Executive board

Martin Kring

Bestyrelse

Supervisory board

Claus Porsgaard

Michael Bærenholdt Kongsbak

Bettina Antitsch Mortensen

Olli Juhani Fischer

Per Christian Hansen

Nick Holmelund Melgaard

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including 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 2023 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 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 21. juni 2024
Trekantområdet, 21 June 2024

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

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
State Authorized Public Accountant
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
State Authorized Public Accountant
MNE-nr. mne44140
MNE no. mne44140

Selskabsoplysninger

Company details

Selskabet

The company

Plushusene Management ApS
Rosenkrantzvej 2
8700 Horsens

Telefon: 75 60 20 10
Telephone:

Hjemmeside: www.plushusene.dk
Website:

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

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Reporting period: 1 January - 31 December 2023

Hjemsted: Horsens
Domicile: Horsens

Bestyrelse

Supervisory board

Claus Porsgaard
Michael Bærenholdt Kongsbak
Bettina Antitsch Mortensen
Olli Juhani Fischer
Per Christian Hansen
Nick Holmelund Melgaard

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, som er to af de største og mest succesfulde virksomheder inden for udvikling, opførelse og drift af ejendomme i Danmark. Plushusene er etableret 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 eget valg. 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. En tilfredshedsanalyse viser at beboerne føler sig meget trygge, at man som beboer har meget mere kontakt med sine naboer, end hvor man boede tidligere, og at 75% har beboerne har fået nye venner.

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 are development and operation of co-housing communities under the name of Plushusene. Plushusene was established in 2018 by NREP and M+ Invest, which are two of the largest and most successful companies within development, construction, and operation of properties in Denmark. Plushusene was established with a vision to create a completely new and unique rental housing concept, which is based on the latest trends and needs in co-living.

The Plushusene concept is based on the best components from the traditional co-housing communities in combination with today's need to have your own private space, and freedom to live as you wish with individual preferences. The concept supports a tendency for more people to seek opportunities for co-housing across generations in communities, where the option of activities and services can be selected on and off as per their own choice. The purpose of Plushusene co-housing communities is to improve the residents' everyday living and thereby reduce loneliness and stress, as well as ensuring a safe and active upbringing for children. A satisfaction analysis shows that the residents feel very safe, and as a resident you have more contact with your neighbors than where you lived before, and that 75% of the residents have made new friends.

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

Ledelsesberetning

Management's review

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 7.471.759, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.797.499.

Virksomhedens aktiviteter i 2023 har været implementering, drift og videreudvikling af konceptet.

Bofællesskaberne i Tårnby og Køge Nord-Solvognen blev begge afleveret til normal drift i hhv. sommeren og vinteren 2023, mens de første boliger i Lisbjerg kom i drift hen over sommeren 2023 med en forventning om færdiggørelse af hele sitet i sommeren 2024. I Køge Nord-Solvognen er Plushusenes første energifællesskab nu i drift, og det forventes at over 40% af beboernes strømforbrug vil være dækket via de fælles solcelletage.

Ved udgangen af 2023 er der nu i alt 801 boliger fordelt på 6 bofællesskaber i drift. Der har været højt aktivitetsniveau i de eksisterende bofællesskaber igennem 2023 med et gennemsnit af over 90 aktiviteter i kalenderen om måneden per bofællesskab med meget pæne deltagerantal generelt.

Årets resultat udviser et underskud på 7.472 t.kr., hvilket kan henføres til den fortsatte opbygning af driftsorganisationen og udlejningsaktiviteter til de eksisterende bofællesskaber samt det kommende bofællesskab i Køge Nord (Kærulven). Alle aktiviteter har været med fokus på målet om at åbne og drifte store bofællesskaber i Danmark samt drive egen boligadministration. Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Financial review

The company's income statement for the year ended 31 December 2023 shows a loss of DKK 7.471.759, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 2.797.499.

The company's activities in 2023 have been implementation, operation, and further development of the co-housing concept.

The co-housing communities in Tårnby and Køge Nord-Solvognen were both in normal operation in the summer and winter of 2023, while the first homes in Lisbjerg came into operation over the summer of 2023 with an expected completion of the entire site in the summer of 2024. In Køge Nord-Solvognen, the first energy community of Plushusene is now in operation, and it is expected that over 40% of the residents' electricity consumption will be covered via the solar roofs.

By the end of 2023, there is a total of 801 homes in operation in 6 co-housing communities. There has been a high level of activity in the existing co-housing communities through 2023 with an average of over 90 activities in the calendar per month per community with many participants in general.

The result for the year shows a loss of DKK 7,472 thousand, which can be attributed to the continued development of the operating organization and rental activities for the existing co-housing communities and the future co-housing community in Køge Nord (Kærulven). All activities focused on the goal of opening and operating large co-housing communities in Denmark as well as running our own administration. The result for the year is in line with the management's expectations.

Ledelsesberetning

Management's review

Finansiering

Selskabets ejere har i 2023 tilført yderligere kapital i form af en kapitalforhøjelse på 8.500 t.kr., hvilket følger selskabets budget for opbygningsfasen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter balancedagen er totalentreprenøren på projekterne i Lisbjerg og Ølstykke, som var under opførelse, gået konkurs. Processen med at få genstartet byggerierne forventes at give en forsinkelse på minimum tre måneder på projekterne i Lisbjerg og Ølstykke. Dette forventes at have en negativ indvirkning på Plushusene Management ApS' resultat for 2024, men ingen effekt på resultat for 2023. Selskabets ejere er klar til at tilføre yderligere kapital hvis nødvendigt.

Selskabets forventede udvikling

Aktiviteterne i 2024 vil fortsat have fokus på videreudrulning af konceptet, evaluere og bruge erfaringerne fra de første projekter, skabe livskvalitet for de beboere, der bor i Plushusene. I løbet af 2024 færdiggøres Lisbjerg, og der åbnes yderligere 2 Plushusene bofællesskaber i henholdsvis Køge Nord (Kærulven) og Ølstykke. Ultimo 2024 forventes det, at vi har 1.031 boliger i drift og med over 500 yderligere under opførelse. I løbet af 2024 forventer vi at opstarte opførelsen af bofællesskaber i Hvidovre og Viby Sjælland.

Selskabet forventer at generere et mindre overskud i 2024.

Financing

In 2023, the Company's owners contributed with a capital increase of DKK 8,500k, which is in line with the Company's budget for the start-up phase.

Significant events occurring after the end of the financial year

After the balance sheet date, the turnkey contractor on the projects in Lisbjerg and Ølstykke, which were under construction, went bankrupt. The process of restarting construction is expected to cause a delay of at least three months on the projects in Lisbjerg and Ølstykke. This is expected to have a negative impact on Plushusene Management ApS' result for 2024, but no effect on the result for 2023. The company's owners are ready to allocate additional capital if necessary.

The Company's expected development

The activities in 2024 will continue to focus on further development of the concept, evaluating and using the experiences from the first projects, creating quality of life for the residents who now live in Plushusene. During 2024, Lisbjerg will be completed, and further 2 Plushusene co-housing communities will open in Køge Nord (Kærulven) and Ølstykke. By the end of 2024, it is expected that we will have 1,031 homes in operation and over 500 more under construction. During 2024, we expect to start the construction of co-housing communities in Hvidovre and Viby Sjælland.

The company is expected to generate a small profit in 2024.

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		6.159.727	2.311.826
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	1	-12.702.726	-9.434.154
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) <i>Profit/loss before amortisation/depreciation and impairment losses</i>		-6.542.999	-7.122.328
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>	2	-930.122	-918.759
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		-7.473.121	-8.041.087
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		34.835	0
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		-33.473	-87.680
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-7.471.759	-8.128.767
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		-7.471.759	-8.128.767
Forslag til resultatdisponering <i>Recommended appropriation of profit/loss</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-7.471.759	-8.128.767
		-7.471.759	-8.128.767

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Assets			
Færdiggjorte udviklingsprojekter <i>Completed development projects</i>		1.054.223	1.675.244
Immaterielle anlægsaktiver <i>Intangible assets</i>	3	<u>1.054.223</u>	<u>1.675.244</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	4	657.913	996.306
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets</i>		<u>657.913</u>	<u>996.306</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele <i>Other fixed asset investments</i>		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>		<u>1.716.136</u>	<u>2.675.550</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		1.050.471	94.174
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		43.687.016	23.116.266
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		179.890	127.847
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>44.917.377</u>	<u>23.338.287</u>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>4.701.738</u>	<u>3.378.339</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Current assets total</i>		<u>49.619.115</u>	<u>26.716.626</u>
Aktiver i alt <i>Assets total</i>		<u>51.335.251</u>	<u>29.392.176</u>

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		1.700.000	1.500.000
Reserve for udviklingsomkostninger <i>Reserve for development expenditure</i>		822.293	1.306.691
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		275.206	-1.037.433
Egenkapital <i>Equity total</i>		<u>2.797.499</u>	<u>1.769.258</u>
Leasingforpligtelser <i>Lease obligations</i>		215.115	270.533
Langfristede gældsforpligtelser <i>Total non-current liabilities</i>	5	<u>215.115</u>	<u>270.533</u>

Balance 31. december (fortsat)
Balance sheet 31 December (continued)

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Equity and liabilities			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of long-term debt</i>	5	50.826	209.441
Kreditinstitutter <i>Other credit institutions</i>		0	548
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		455.635	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		791.119	722.576
Anden gæld <i>Other payables</i>		12.499.094	7.597.040
Deposita <i>Deposits</i>		34.525.963	18.822.780
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Total current liabilities</i>		48.322.637	27.352.385
Gældsforpligtelser i alt <i>Debt total</i>		48.537.752	27.622.918
Passiver i alt <i>Liabilities and equity total</i>		51.335.251	29.392.176
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 2023 <i>Equity at 1 January 2023</i>	1.500.000	1.306.691	-1.037.433	1.769.258
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	200.000	0	8.300.000	8.500.000
Øvrige egenkapitalbevægelser <i>Other equity movements</i>	0	-484.398	484.398	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	-7.471.759	-7.471.759
Egenkapital 31. december 2023 <i>Equity at 31 December 2023</i>	1.700.000	822.293	275.206	2.797.499

Noter
Notes

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger	10.627.489	7.900.459
<i>Wages and salaries</i>		
Pensioner	1.573.087	1.082.806
<i>Pensions</i>		
Andre omkostninger til social sikring	167.585	107.262
<i>Other social security costs</i>		
Andre personaleomkostninger	334.565	343.627
<i>Other staff costs</i>		
	12.702.726	9.434.154
	18	12
<i>Number of fulltime employees on average</i>		
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
<i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	621.024	621.024
<i>Depreciation intangible assets</i>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	309.098	297.735
<i>Depreciation tangible assets</i>		
	930.122	918.759

Noter Notes

3 Immaterielle anlægsaktiver *Intangible assets*

	Færdiggjorte udviklingsprojekter er <i>Completed development projects</i>
Kostpris 1. januar 2023 <i>Cost at 1 January 2023</i>	3.094.703
Kostpris 31. december 2023 <i>Cost at 31 December 2023</i>	3.094.703
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 <i>Impairment losses and amortisation at 1 January 2023</i>	1.419.456
Årets afskrivninger <i>Amortisation for the year</i>	621.024
Af- og nedskrivninger 31. december 2023 <i>Impairment losses and amortisation at 31 December 2023</i>	2.040.480
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 <i>Carrying amount at 31 December 2023</i>	1.054.223

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 2023 <i>Cost at 1 January 2023</i>	1.444.371
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	125.546
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-170.366
Kostpris 31. december 2023 <i>Cost at 31 December 2023</i>	1.399.551
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 <i>Impairment losses and depreciation at 1 January 2023</i>	448.065
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	309.098
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver <i>Reversal of impairment and depreciation of sold assets</i>	-15.525
Af- og nedskrivninger 31. december 2023 <i>Impairment losses and depreciation at 31 December 2023</i>	741.638
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 <i>Carrying amount at 31 December 2023</i>	657.913
Afskrives over <i>Depreciated over</i>	3-5 år 3-5 years

Noter
Notes

5 Langfristede gældsforpligtelser
Long term debt

	Gæld 1. januar 2023 <i>Debt at 1 January 2023</i>	Gæld 31. december 2023 <i>Debt at 31 December 2023</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>	270.533	215.115	50.826	0
	270.533	215.115	50.826	0

6 Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

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

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for Plushusene Management ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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 2023 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 2023 is presented in DKK

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.

Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment

Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment comprise the year's depreciation, amortisation 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*

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives udviklingsomkostninger lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år.

Following the completion of the development work, development costs are amortised on a straight-line basis over the estimated useful life. The amortisation period is usually five years.

Materielle anlægsaktiver

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

Tangible assets

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

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

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

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

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

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

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

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

3-5 år
3-5 years

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

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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.

Investments in subsidiaries, associates and participating interests

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.