
Plushusene Management ApS

Havnen 3, DK-8700 Horsens

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2020

Annual Report for 1 January - 31 December 2020

CVR-nr. 40 14 91 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/7 2021

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 16/7 2021*

Simon Hasselberg Pedersen
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

| | Side <u>Page</u> |
|---|---------------------|
| Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i> | |
| Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i> | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i> | 2 |
| Selskabsoplysninger <i>Company Information</i> | |
| Selskabsoplysninger <i>Company Information</i> | 7 |
| Ledelsesberetning <i>Management's Review</i> | 8 |
| Årsregnskab <i>Financial Statements</i> | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i> | 11 |
| Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i> | 12 |
| Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i> | 14 |
| Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i> | 15 |

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Plushusene Management ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Plushusene Management ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2020 of the Company and of the results of the Company operations for 2020.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Horsens, den 16. juli 2021
Horsens, 16 July 2021

Direktion *Executive Board*

Martin Kring

Bestyrelse *Board of Directors*

Claus Porsgaard

Rune Højby Kock

Michael 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

To the Shareholders of Plushusene Management ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Plushusene Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Plushusene Management ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

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. 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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet

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.

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 Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, 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 in Management's Review.

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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 til-

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

sidesættelse 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder notoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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.
- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

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.

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.

Hellerup, den 16. juli 2021

Hellerup, 16 July 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne30141

Søren Alexander

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne42824

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Plushusene Management ApS
Havnen 3
DK-8700 Horsens

CVR-nr.: 40 14 91 12
CVR No: 40 14 91 12
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Stiftet: 31. december 2018
Incorporated: 31 December 2018
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Financial year: 2nd financial year
Hjemstedskommune: Horsens
Municipality of reg. office: Horsens

Bestyrelse
Board of Directors

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

Direktion
Executive Board

Martin Kring

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabets aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udvikling og drift af bofællesskaber under navnet Plushusene. Plushusene er etableret i 2018 af NREP og 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 aktuelt involveret i udviklingsprocesser med udvikling af bofællesskaber, der består af 140.000 m² bolig. Selskabet planlægger åbning af 10-12 bofællesskaber over de kommende år.

The Company's activities

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 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.

Presently, the Company is involved in the process of developing co-housing communities consisting of 140,000 m² of housing space. The Company is planning to open 10-12 co-housing communities over the coming years.

Ledelsesberetning

Management's Review

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens aktiviteter i 2020 har hovedsageligt baseret sig på forberedelse og udvikling af konceptet frem mod åbning af det første bofællesskabssite i Nærheden, Hedehusene i september 2020, opstarten på selve udlejningen og driften af bofællesskabet.

Årets resultat udviser et underskud på 6.093 t.kr., hvilket kan henføres til etableringsomkostninger, opbygning af en driftsorganisation og udlejningsaktiviteter til det første bofællesskab. 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.

Selskabets forventede udvikling

Aktiviteterne i 2021 vil fortsat have fokus på videreudvikling af konceptet, skabe livskvalitet for de beboere, der nu bor i Plushusene, de sidste faser indflytning i bofællesskabet i Hedehusene samt udvikling af og opstart på udlejningen af bofællesskaberne i Nivå, Ballerup og Tårnby med forventet indflytning i 2022. De sidste faser af byggeriet i Hedehusene blev overleveret i marts 2021 – alle 139 enheder var udlejede inden sidste fase af indflytning. Der forventes derfor ligeledes et underskud i 2021. Selskabets ejere har i 2020 tilført yderligere kapital i form af en kapitalforhøjelse på 12,5 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.

Development in activities and financial position

In 2020, the Company's activities were mainly based on the preparation and development of the concept up to the opening of the first co-housing site in NærHeden, Hedehusene in September 2020, starting up finding tenants for the site as well as taking the site into operation.

The results for the year show a loss of TDKK 6,093, which is attributable to start-up costs, establish the operational organization as well as activities needed to launch the first co-housing community including finding tenants. All activities have focused on opening large co-housing communities in Denmark as well as the building of own housing administration. Therefore, the results for the year meet Management's expectations.

The Company's expected development

In 2021, activities will continue to focus on the development of the concept, improving quality of live for current Plushusene tenants, the last moving in phases in Hedehusene as well as developing and starting up the process of finding tenants for the sites in Nivå, Ballerup and Tårnby, that all will have the first tenants living there in 2022. The last phases of the construction project in Hedehusene were handed over in March 2021 – all 139 units were reserved before time. Consequently, a loss is also expected to be realized in 2021. The Company's owners in 2020 contributed with a capital increase of DKK 12.5 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.

Ledelsesberetning

Management's Review

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bruttotab <i>Gross profit/loss</i> | | -1.368.256 | -757.002 |
| Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i> | 1 | -4.265.036 | -1.766.946 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i> | 2 | -429.308 | -96.171 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i> | | -6.062.600 | -2.620.119 |
| Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i> | | -30.480 | -8.644 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i> | | -6.093.080 | -2.628.763 |
| Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i> | | 0 | 0 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | | -6.093.080 | -2.628.763 |

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

| | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | | -6.093.080 | -2.628.763 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | -6.093.080 | -2.628.763 |

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--|------|-------------------|------------------|
| Færdiggjorte udviklingsprojekter <i>Completed development projects</i> | | 2.756.961 | 0 |
| Udviklingsprojekter under udførelse <i>Development projects in progress</i> | | 0 | 450.000 |
| Immaterielle anlægsaktiver <i>Intangible assets</i> | 3 | 2.756.961 | 450.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i> | | 654.757 | 725.289 |
| Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i> | 4 | 654.757 | 725.289 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele <i>Other investments</i> | | 4.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i> | 5 | 4.000 | 0 |
| Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i> | | 3.415.718 | 1.175.289 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i> | | 138.806 | 125.000 |
| Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i> | | 5.079.533 | 362.794 |
| Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i> | | 78.353 | 0 |
| Tilgodehavender <i>Receivables</i> | | 5.296.692 | 487.794 |
| Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i> | | 5.845.290 | 0 |
| Omsætningsaktiver <i>Current assets</i> | | 11.141.982 | 487.794 |
| Aktiver <i>Assets</i> | | 14.557.700 | 1.663.083 |

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--|------|-------------------|------------------|
| Selskabskapital <i>Share capital</i> | | 1.000.000 | 100.000 |
| Reserve for udviklingsomkostninger <i>Reserve for development costs</i> | | 2.150.430 | 351.000 |
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | | 2.677.727 | -1.029.763 |
| Egenkapital Equity | | 5.828.157 | -578.763 |
| Leasingforpligtelser <i>Lease obligations</i> | | 180.262 | 271.545 |
| Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt | 6 | 180.262 | 271.545 |
| Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i> | | 0 | 112.534 |
| Leasingforpligtelser <i>Lease obligations</i> | 6 | 119.111 | 97.777 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i> | | 409.344 | 1.006.904 |
| Deposita <i>Deposits</i> | | 5.572.573 | 0 |
| Anden gæld <i>Other payables</i> | | 2.448.253 | 753.086 |
| Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt | | 8.549.281 | 1.970.301 |
| Gældsforpligtelser Debt | | 8.729.543 | 2.241.846 |
| Passiver Liabilities and equity | | 14.557.700 | 1.663.083 |
| Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i> | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

| | Selskabskapital <i>Share capital</i> | Reserve for udviklings- omkostninger <i>Reserve for development costs</i> | Overført resultat <i>Retained earnings</i> | I alt <i>Total</i> |
|---|---|--|--|-----------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i> | 100.000 | 351.000 | -1.029.763 | -578.763 |
| Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i> | 900.000 | 0 | 11.600.000 | 12.500.000 |
| Årets udviklingsomkostninger <i>Development costs for the year</i> | 0 | 1.799.430 | -1.799.430 | 0 |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | 0 | 0 | -6.093.080 | -6.093.080 |
| Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i> | 1.000.000 | 2.150.430 | 2.677.727 | 5.828.157 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| <i>Staff expenses</i> | | |
| Lønninger | 3.888.390 | 1.456.571 |
| <i>Wages and salaries</i> | | |
| Pensioner | 240.266 | 59.019 |
| <i>Pensions</i> | | |
| Andre omkostninger til social sikring | 26.241 | 2.217 |
| <i>Other social security expenses</i> | | |
| Andre personaleomkostninger | 110.139 | 249.139 |
| <i>Other staff expenses</i> | | |
| | 4.265.036 | 1.766.946 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 5 | 1 |
| <i>Average number of employees</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 af immaterielle anlægsaktiver | 185.963 | 0 |
| <i>Amortisation of intangible assets</i> | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 243.345 | 96.171 |
| <i>Depreciation of property, plant and equipment</i> | | |
| | 429.308 | 96.171 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3 Immaterielle anlægsaktiver

Intangible assets

| | Færdiggjorte udviklingsprojekter |
|--|---------------------------------------|
| | <i>Completed development projects</i> |
| | DKK |
| Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i> | 450.000 |
| Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i> | 2.492.923 |
| Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i> | <u>2.942.923</u> |
| Årets afskrivninger <i>Amortisation for the year</i> | 185.962 |
| Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and amortisation at 31 December</i> | <u>185.962</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i> | <u>2.756.961</u> |

Udviklingsprojekter vedrører udvikling af platforme til beboere og værter hos Plushusene. Selskabet er nystiftet 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 is newly established and the project is in its preliminary fase. 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 til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i> |
|--|--|
| | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i> | 821.460 |
| Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i> | 172.813 |
| Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i> | <u>994.273</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i> | 96.171 |
| Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i> | 243.345 |
| Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i> | <u>339.516</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i> | <u>654.757</u> |
| Afskrives over <i>Depreciated over</i> | <u>3-5 år</u> 3-5 years |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Finansielle anlægsaktiver

Fixed asset investments

| | Andre værdipa- pirer og kapital- andele <i>Other investments</i> <hr/> DKK |
|--|--|
| Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i> | 0 |
| Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i> | 4.000 |
| | <hr/> |
| Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i> | 4.000 |
| | <hr/> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i> | 4.000 |
| | <hr/> |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| Leasingforpligtelser | | |
| Lease obligations | | |
| Mellem 1 og 5 år | 180.262 | 271.545 |
| <i>Between 1 and 5 years</i> | | |
| Langfristet del | <u>180.262</u> | <u>271.545</u> |
| <i>Long-term part</i> | | |
| Inden for 1 år | 119.111 | 97.777 |
| <i>Within 1 year</i> | | |
| | <u>299.373</u> | <u>369.322</u> |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Plushusene Management ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

The Annual Report of Plushusene Management ApS for 2020 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2020 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset 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 out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes

Leases

Leases in terms of which the Company assumes substantially all the risks and rewards of ownership (finance leases) are recognised in the balance sheet at the lower of the fair value of the leased asset and the net present value of the lease payments computed by applying the interest rate implicit in the lease or an alternative borrowing rate as the discount rate. Assets acquired under finance leases are depreciated and written down for impairment under the same policy as determined for the other fixed assets of the Company.

The remaining lease obligation is capitalised and recognised in the balance sheet under debt, and the interest element on the lease payments is charged over the lease term to the income statement.

Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income Statement

Revenue

Revenue from the sale of goods is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Company.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and office expenses, etc.

Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

Staff expenses

Staff expenses comprise wages and salaries as well as payroll expenses.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Balance Sheet

Intangible assets

Development projects are measured at cost less accumulated amortisation or recoverable amount if the amount is less.

Property, plant and equipment

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

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterialle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer og kapitalandele

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

expected useful lives of the assets, which are:

Other fixtures and fittings, tools and equipment 3-5 years

Depreciation period and residual value are re-assessed annually.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Current asset investments

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) ***Accounting Policies (continued)***

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Equity

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

Financial debts

Debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.