

# Denmark Residential ApS

Sankt Annæ Plads 13,

1250 København K

CVR-nr. 41191511

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. juni 2022

---

Niklas Benjamin Winther Kejlskov  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter.....	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Denmark Residential ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. juni 2022

### Direktion

Niklas Benjamin Winther Kejlskov  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Denmark Residentials ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Denmark Residentials ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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.

#### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 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.
- \* 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.

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.

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.

København Ø, den 13. juni 2022

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 34209936

Claus Koskelin  
Statsautoriseret revisor  
mne30140

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Denmark Residential ApS Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K
CVR-nr.	41191511
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Niklas Benjamin Winther Kejlskov, Direktør
<b>Revisor</b>	Grant Thornton Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Telefon	72301310
CVR-nr.	34209936
<b>Kontaktpersoner</b>	Claus Koskelin, Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i direkte eller indirekte at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i året overtaget ejendomsselskabet Kejserhaven II ApS med 76 boliger i Hillerød og overtaget ejendomsselskabet ASV 10 ApS med et boligudviklingsprojekt i Risskov i Århus.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Denmark Residential ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Sammenligningstallene løber over en periode på 10,5 måned.

### Præsentationsmæssige forhold:

Der er i forbindelse med overtagelsen af selskabet ændret enkelte præsentationsmæssige forhold. Ændringerne har ikke givet anledning til ændringer i resultat, egenkapital eller balancesum.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttotab"

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger selskabets primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-187.800</b>	<b>-530.348</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-187.800</b>	<b>-530.348</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		12.743	0
Finansielle omkostninger	2	-1.591.883	-951.836
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.766.940</b>	<b>-1.482.184</b>
Skat af årets resultat	3	388.727	309.307
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.378.213</b>	<b>-1.172.877</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.378.213	-1.172.877
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.378.213</b>	<b>-1.172.877</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	9.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>9.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	41.947.745	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>41.947.745</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.947.745</b>	<b>9.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.236.537	0
Udsudte skatteaktiver		698.034	309.307
Andre tilgodehavender		296.041	10.000
Periodeafgrænsningsposter		0	3.400.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.230.612</b>	<b>3.719.307</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.894.682</b>	<b>2.145.191</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.125.294</b>	<b>5.864.498</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.073.039</b>	<b>14.864.498</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		251.500	223.400
Overkurs ved emission		0	15.776.600
Overført resultat		41.297.410	-1.172.877
<b>Egenkapital</b>		<b>41.548.910</b>	<b>14.827.123</b>
Ansvarlig lånekapital		8.534.526	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>8.534.526</b>	<b>0</b>
Gæld til banker		475	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		989.128	37.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>989.603</b>	<b>37.375</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.524.129</b>	<b>37.375</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.073.039</b>	<b>14.864.498</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Anparts kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	223.400	14.603.723	14.827.123
Kapitalforhøjelse	28.100	0	28.100
Årets resultat	0	-1.475.713	-1.475.713
Overført fra overkurs ved emission	0	28.071.900	28.071.900
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>251.500</b>	<b>41.199.910</b>	<b>41.451.410</b>

Selskabet har i årets løb foretaget en kapitalforhøjelse ved konvertering af gæld med nom. kr. 28.100 til kurs 100.000,00 svarende til en overkurs på kr. 28.071.900.

## Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i lighed med tidligere år ingen ansatte.		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	534.526	0
Andre finansielle omkostninger	1.057.357	951.836
	<b>1.591.883</b>	<b>951.836</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Udskudt skat af årets resultat	-388.727	-309.307
	<b>-388.727</b>	<b>-309.307</b>

**4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
ASV 10 ApS	København K	100,00	7.881.010	20.258.251
Kejserhaven II ApS	Frederiksberg	100,00	57.856.778	30.416.513
			<b>65.737.788</b>	<b>50.674.764</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	8.534.526	0	8.534.526
	<b>8.534.526</b>	<b>0</b>	<b>8.534.526</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har forpligtet sig over for pengeinstitut at indskyde yderligere egenkapital i datterselskabet ASV 10 ApS, hvis selskabets totalentreprenør i relation til det igangværende boligudviklingsprojekt væsentlig misligholder entreprisaftale eller bliver erklæret konkurs eller går i rekonstruktion, jf. Equity Guarantee Agreement.

Selskabets anparter i datterselskabet Kejserhaven II ApS er pantsat til Nordea Realkredit for datterselskabets gæld hertil.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Claus Koskelin

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 33454146  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 13:05:47  
Underskrevet med NemID

## Niklas Benjamin Winther Kejlskov

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-352794043364  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 13:14:51  
Underskrevet med NemID

## Niklas Benjamin Winther Kejlskov

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-352794043364  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 13:14:51  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: a8c5b1xRTQh247824656