



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

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

KDL INVEST 2021 APS

C/O QAPARTMENTS GROUP APS, KIRSTEN WALTHERS VEJ 9, 2500 VALBY

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2024**

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 30 June 2024*

Kim Bøttger

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

CVR-NR. 42 14 73 03
CVR NO. 42 14 73 03

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-10
Ledelsesberetning <i>Management Commentary</i>	
Hoved- og nøgletal for koncernen..... <i>Financial Highlights of the Group</i>	11-12
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	13-15
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Consolidated and Parent Company Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	16
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	17-20
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	21-22
Pengestrømsopgørelse..... <i>Cash Flow Statement</i>	23-24
Noter..... <i>Notes</i>	25-44
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	45-53

SELSKABSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Selskabet**
Company

KDL Invest 2021 ApS
c/o Qapartments Group ApS, Kirsten Walthers Vej 9
2500 Valby

CVR-nr.: 42 14 73 03
CVR No.:
Stiftet: 15. februar 2021
Established: 15 February 2021
Kommune: København
Municipality:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Direktion
Executive Board

Kim Bøttger

Revision
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

**Oversættelses-
forbehold**
Translation Disclaimer

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.
The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

LEDELSESPÅTEGNING
MANAGEMENT'S STATEMENT

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KDL Invest 2021 ApS.

Today the Executive Board have discussed and approved the Annual Report of KDL Invest 2021 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

In my opinion the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company give a true and fair view of Group's and the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2023 and of the results of Group's and the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Valby, den 30. juni 2024
Valby, 30 June 2024

Direktion:
Executive Board

Kim Bøttger

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejeren i KDL Invest 2021 ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KDL Invest 2021 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne, på koncernregnskabet, af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

To the Shareholder of KDL Invest 2021 ApS

Qualified Opinion

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company of KDL Invest 2021 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows for the Group. The Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Except for the matters described in the "Basis for Qualified Opinion" paragraph, it is our opinion that the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Group or the Company at 31 December 2023 and of the results of the Group and the Parent Company's operations as well as the consolidated cash flows of the Group for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Grundlag for konklusion med forbehold

Koncernen har som omtalt i note 19 om eventualforpligtelser en verserende skattesag. Landsskatteretten har i regnskabsåret truffet afgørelse i sagen. Det er landsskatterettens opfattelse, at koncernen har foretaget dispositioner med koncernens ultimative kapitalejer, hvor der på koncernniveau og selskabsniveau skulle have været indeholdt og afregnet kildeskat på samlet t.kr. 19.077 for koncernen. Selskabets ledelse er ikke enige i denne afgørelse og sagen derfor er indbragt for domstolene.

Idet Landsskatteretten har truffet afgørelsen i sagen, er det vores opfattelse, at der i henhold til årsregnskabsloven, bør indregnes en gæld i koncernregnskabet vedrørende kildeskat på t.kr. 31.217 inklusiv renter og et tilsvarende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse. Det er vores opfattelse at der i årsregnskabet bør indregnes en gæld vedrørende kildeskat på t.kr. 31.217 inklusiv renter og et tilsvarende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse. Forholdet har ingen indvirkning på resultat og egenkapital.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres 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 med forbehold.

Basis for Qualified Opinion

As mentioned in note 19 on contingent liabilities, the group has a pending tax case. The National Tax Court has made a decision in the case in the financial year. It is the opinion of the National Tax Court that the group have made arrangements with the company's and the group's ultimate capital owner, where at group level and company level withholding tax of a total of DKK 19,077k should have been withheld and settled. The company's management does not agree with this decision and the case has therefore been brought before the courts.

Since the National Tax Court has made the decision in the case, it is our opinion that, in accordance with the Financial Statement Act, a debt should be recognized in the consolidated accounts relating to withholding tax of DKK 31,217k including interest and a corresponding receivable from company participants and management. It is our opinion that a debt relating to withholding tax of DKK 31,217k should be recognized in the annual accounts including interests and a corresponding receivable from groups participants and management. The relationship has no impact on profit and equity.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the “Auditor’s Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company” section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants’ International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

In our opinion, the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified conclusion.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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

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

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Statement on Management Commentary

Management is responsible for Management Commentary.

Our opinion on the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company does not cover Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company, our responsibility is to read Management Commentary and, in doing so, consider whether Management Commentary is materially inconsistent with the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

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

København, den 30. juni 2024
Copenhagen, 30 June 2024

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

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

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN
FINANCIAL HIGHLIGHTS OF THE GROUP

	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
Resultatopgørelse			
<i>Income statement</i>			
Bruttoresultat.....	37.247	51.963	1.930
<i>Gross profit/loss</i>			
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	16.494	32.370	160
<i>Operating profit/loss before depreciation and amortisation (EBITDA)</i>			
Resultat af primær drift.....	-4.119	41.240	-2.151
<i>Operating profit/loss of main activities</i>			
Finansielle poster, netto.....	-3.017	-8.485	-64
<i>Financial income and expenses, net</i>			
Årets resultat før skat.....	-7.136	32.743	-1.351
<i>Profit/loss for the year before tax</i>			
Årets resultat.....	-6.747	25.276	-1.157
<i>Profit/loss for the year</i>			
Balance			
<i>Balance sheet</i>			
Balancesum.....	240.699	262.924	307.128
<i>Total assets</i>			
Egenkapital.....	61.601	68.348	30.642
<i>Equity</i>			
Investeret kapital.....	11.729	36.571	42.985
<i>Invested capital</i>			
Pengestrømme			
<i>Cash flows</i>			
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	-11.183	-10.359	172.632
<i>Cash flows from operating activities</i>			
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-11.729	116.138	-300.348
<i>Cash flows from investing activities</i>			
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	3.347	-38.619	128.894
<i>Cash flows from financing activities</i>			
Pengestrømme i alt.....	-19.565	67.160	1.178
<i>Total cash flows</i>			
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-11.729	-148.414	-148.414
<i>Investment in property, plant and equipment</i>			
Nøgletal			
<i>Key ratios</i>			
Afkast af investeret kapital.....	-15,7	104,5	0,0
<i>Return on invested capital</i>			
Soliditetsgrad.....	25,6	26,0	10,0
<i>Equity ratio</i>			
Egenkapitalforrentning.....	-10,4	51,1	-7,6
<i>Return on equity</i>			

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

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

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN
FINANCIAL HIGHLIGHTS OF THE GROUP

Investeret kapital:	NWC + immaterielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) + materielle anlægsaktiver - andre hensatte forpligtelser - øvrige langfristede driftsmæssige forpligtelser
<i>Invested capital:</i>	<i>NWC + intangible and tangible assets (ex goodwill) - provisions - other operating liabilities, non-current</i>
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{Driftsresultat justeret for goodwillafskr.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
<i>Return on invested capital:</i>	$\frac{\text{Operating Profit/loss adjusted for goodwill amortisation} \times 100}{\text{Average invested capital}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
<i>Equity ratio:</i>	$\frac{\text{Equity (ex. minorities), at year-end} \times 100}{\text{Total assets, at year-end}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
<i>Return on equity:</i>	$\frac{\text{Profit/loss after tax} \times 100}{\text{Average equity}}$

LEDELSESBERETNING MANAGEMENT COMMENTARY

Væsentligste aktiviteter

Koncernens vigtigste aktivitet er udlejning af servicede og møblerede lejligheder primært til virksomheder, der har medarbejdere udstationeret i Danmark, men blandt andet også som genhusning i forbindelse med forsikringsager. Koncernen ejer derudover en række investeringsejendomme, der også udlejes.

Koncernen ejer derudover en række investeringsejendomme, der også udlejes.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i året valgt ikke at indregne en gæld på 31.217 t.kr. med et tilsvarende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse. Posten er vedrørende en verserende skattesag, hvor landsskatteretten har truffet afgørelse. Afgørelsen er anket i 2023 og vil blive videreført til domstolene.

Grundet den væsentlige usikkerhed der er forbundet med den verserende skattesag, herunder den endelige afgørelse, er der ligeledes væsentlig usikkerhed i forbindelse med den manglende indregning af 31.217 t.kr. forbundet med den verserende skattesag inklusive renter.

Ledelsen og ledelsens rådgiver er ikke enige i denne afgørelse og sagen er anket til domstolene, hvor ledelsen forventer at få medhold i sagen.

Principal activities

The Group's main activities are leasing of serviced and furnished apartments, primarily to companies having contracted staff from overseas working in Denmark as well as rehousing in relation to insurance business.

The group also owns a number of investment properties, with the purpose of renting them out.

Recognition and measurement uncertainty

This year, it was decided not to recognize a debt of DKK ('000) 31,217. in the consolidated accounts with a corresponding receivable from shareholders and management. The post concerns a pending tax case where the National Tax Court has made a decision. The decision has been appealed in 2023 and will be taken to the courts.

Due to the significant uncertainty associated with the pending tax case, including the final decision, there is also significant uncertainty in connection with the failure to recognize DKK ('000) 31,217. for the group, connected to the pending tax case including interest.

The management and their legal advisor does not agree with these decisions and the case has been appealed to the courts, where the management expects to be successful in the case.

LEDELSESBERETNING MANAGEMENT COMMENTARY

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen kommer ud af 2023 med et tilfredsstillende resultat.

For QApartments blev året 2023 præget af en planlagt omlægning af økonomi- og bookingsystemet. Omlægningen blev gennemført i foråret 2023, og som følge af udfordringer i forbindelse med implementeringen af nye digitale processer, blev udlejningen i 2. kvartal påvirket negativt. Herefter var implementeringen fuldt gennemført, og alle købs- og handelsprocesser blev derfor væsentlig forbedret med online præsentation af alle lejemål, digital kunderejse og mulighed for online salg via eksterne samarbejdspartnere. Selskabets investeringer i øgede digitalisering optimerer arbejdsgangene, herunder reduktion af tunge manuelle processer og sikring af bedre kapacitetsudnyttelse. Derudover får selskabet også adgang til nye gunstige online salgskanaler.

For KDL Ejendomme Sj. blev året præget af istandsættelse af flere ejendomme ejet af dette selskab og dets datterselskaber. Det betød ekstraordinære omkostninger i regnskabsåret, som påvirker resultatet for den del af koncernen negativt.

Koncernens aktivitet med ”serviced apartments” er blevet et område med intensiv konkurrence, der blandt andet har medført et betydeligt prispres. Det medfører, at koncernen i 2024 vil fortsætte med at investere i øget digitalisering og salgskanaler. Derudover arbejder koncernen med at udvide kerneforretningen ved at optimere lejemålsporteføljen, herunder ved at lancere nye salgskoncepter, udvide med lejligheder i nye byer som Odense mm.

Selskabets og koncernens aktivitet er også påvirket positivt af investeringer på de finansielle markeder

Development in activities and financial and economic position

The group exits 2023 with a satisfactory result.

Considering QApartments Group, the year 2023 was dominated by a planned overhaul of the economy and booking system. The overhaul was carried out in the spring of 2023, and due to challenges related to the implementation of new digital processes, the rental activity in the second quarter were negatively affected. However, from the third quarter of 2023, the implementation was fully completed, and all purchasing and trading processes were significantly improved with online presentation of all rental properties, a digital customer journey, and the opportunity for online sales through external partners. The company's investments in increased digitization optimize workflows, including the reduction of heavy manual processes and ensure better capacity utilization. Additionally, the company also gains access to new favorable online sales channels.

Considering KDL Ejendomme Sj. The year was dominated by refurbishment of several properties owned by the company and its subsidiaries. This meant extraordinary costs during the financial year, which impact the result for this part of the group negatively.

The group's activity with "serviced apartments" has become a field with a massive competition, which, among other things, has triggered a significant price pressure. This entails that the group in 2024 will continue to invest in increased digitization and sales channels. Furthermore, the group is working to expand its core business by optimizing the rental property portfolio, including launching new sales concepts, expansion with apartments in new cities like Odense etc.

The company and the group's activity is also positively impacted by investments on the financial markets.

LEDELSESBERETNING
*MANAGEMENT COMMENTARY***Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling**

Koncernen kommer ud af 2023 med et bruttoresultat på 37.247 tkr. mod forventet 52.000 tkr. i 2022 årsrapporten. Bundlinjeresultat ender på -6.747 tkr.

Der er god udvikling i selskabets og koncernens indtjening, og ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Miljøforhold

Koncernen har et stort fokus på miljø og klima. Alle møbler genbruges, og koncernen stiller krav til underleverandører, om at rengøringsartikler og produkter er bæredygtige og klimavenlige. Koncernen arbejder også på en udskiftning af servicebilerne fra benzin til el.

Derudover har koncernen aftaler med forsyningsselskaber om, at energien i stigende grad skal være klimavenligt (eksempelvis vindkraft).

Forventninger til fremtiden

For 2024 forventer ledelsen på nuværende tidspunkt et bruttoresultat, der vil være i omegnen af bruttoresultatet for 2023.

Ledelsen planlægger at udbygge selskabets markedsposition i løbet af 2024 ved at fortsætte de betydelige investeringer digitalisering og salgskanaler, samt at optimere lejermålsporteføljen.

Der er også en investering i USA, som tidligere er blevet nedskrevet, men hvor der nu er kommet en domstolsafgørelse, som medfører, at der alligevel vil tilfalde Selskabet et beløb. Der er fortsat tvivl om debtors betalingsevne hvorfor tilgodehavendet er indregnet til DKK 9,7m, men med en vundet sag til ca. DKK 20 - 25 mio. vurderes det at medføre en potentiel gevinst på ca. DKK 20-25 mio.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens skøn, at bruttoresultatet for 2024 vil være i omegnen af ca. 45 mio. kr.

Profit/loss for the year compared to the expected development

The group will come out of 2023 with a gross profit of DKK ('000) 37,247 against the expected DKK ('000) 52,000 in the 2022 annual report. In addition, a result of the year at DKK ('000) -6,747

The management detects a positive development in the companies' earnings and is satisfied with the result

Significant events after the end of the financial year

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

Environmental situation

The group has targeted focus on the environment and climate. We reuse all the furniture we can and have requirements for subcontractors that various cleaning articles are climate friendly. The company is also working on replacing staff cars with electric vehicles.

The group has agreements with utility companies that energy must increasingly be climatefriendly, such as wind power.

Future expectations

Currently, for the year 2024, the management expects a gross profit in the vicinity of the gross profit for 2023.

The management plans to expand the company's market position during 2024 by continuing the significant investments in digitization and sales channels, as well as optimizing the rental portfolio.

Additionally, there is an investment in the US, which previously has been written down, but where a court judgment has been delivered, and which entails that there actually will be an amount falling to the company. There is still uncertainty about the debtor's ability to pay, which is why the receivable is recognized at DKK 9.7 million. However, with a succesful case amounting to approximately DKK 20-25 million, it is estimated to potentially yield a gain of about DKK 20-25 million.

Based on the above, it is the estimate of the management, that a gross profit of approximately DKK 45 million can be expected for 2024.

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

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		Group		Parent Company	
		2023	2022	2023	2022
		tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
		DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
BRUTTOFORTJENESTE.....		37.247	51.963	-2.364	10.618
<i>GROSS PROFIT</i>					
Personaleomkostninger.....	1	-20.469	-19.169	0	0
<i>Staff costs</i>					
Af- og nedskrivninger.....		-4.383	-4.673	0	0
<i>Depreciation, amortisation and impairment</i>					
Andre driftsomkostninger.....		-284	-445	-32	-78
<i>Other operating expenses</i>					
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-16.230	13.564	0	0
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>					
DRIFTSRESULTAT		-4.119	41.240	-2.396	10.540
<i>OPERATING LOSS</i>					
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder		0	-12	0	0
<i>Income from investments in subsidiaries and associates</i>					
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		-1.591	570	0	0
<i>Income from other equity investments and securities</i>					
Andre finansielle indtægter	2	3.905	2.795	1.848	1.107
<i>Other financial income</i>					
Andre finansielle omkostninger.....	3	-5.331	-11.850	-20.025	-9.901
<i>Other financial expenses</i>					
RESULTAT FØR SKAT.....		-7.136	32.743	-20.573	1.746
<i>LOSS BEFORE TAX</i>					
Skat af årets resultat.....	4	389	-7.467	4.526	-357
<i>Tax on profit/loss for the year</i>					
ÅRETS RESULTAT	5	-6.747	25.276	-16.047	1.389
<i>LOSS FOR THE YEAR</i>					

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		Group		Parent Company	
AKTIVER		2023	2022	2023	2022
ASSETS		tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
		DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
Goodwill.....		932	1.253	0	0
<i>Goodwill</i>					
Immaterielle anlægsaktiver.....	6	932	1.253	0	0
<i>Intangible assets</i>					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		14.672	11.833	0	0
<i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>					
Indretning af lejede lokaler.....		1.991	2.110	0	0
<i>Leasehold improvements</i>					
Investerings ejendomme.....		112.400	123.681	0	0
<i>Investment properties</i>					
Materielle anlægsaktiver.....	7	129.063	137.624	0	0
<i>Property, plant and equipment</i>					
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	343.385	343.360
<i>Equity investments in group enterprises</i>					
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.210	2.234	2.210	2.235
<i>Equity investments in associated enterprises</i>					
Andre værdipapirer.....		25.237	26.828	0	0
<i>Other securities</i>					
Lejedespositum og andre tilgodehavender.....		9.730	9.730	0	0
<i>Rent deposit and other receivables</i>					
Finansielle anlægsaktiver.....	8	37.177	38.792	345.595	345.595
<i>Financial non-current assets</i>					
ANLÆGSAKTIVER.....		167.172	177.669	345.595	345.595
NON-CURRENT ASSETS					

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		Group		Parent Company	
AKTIVER (FORTSAT) ASSETS (CONTINUED)		2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		11.497	3.172	19	19
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	30.023	24.183
Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... <i>Receivables from associated enterprises</i>		954	2.386	954	2.386
Udskudte skatteaktiver..... <i>Deferred tax assets</i>	9	0	0	0	62
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		10.915	10.921	0	12
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... <i>Joint tax contribution receivable</i>		0	0	7.851	3.816
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>	10	1.398	438	0	0
Tilgodehavender..... <i>Receivables</i>		24.764	16.917	38.847	30.478
Andre værdipapirer og kapitalandele..... <i>Other securities and equity investments</i>	11	6.430	9.886	0	0
Værdipapirer og kapitalandele.... <i>Current investments</i>		6.430	9.886	0	0
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		42.333	58.452	772	429
OMSÆTNINGSAKTIVER..... <i>CURRENT ASSETS</i>		73.527	85.255	39.619	30.907
AKTIVER..... <i>ASSETS</i>		240.699	262.924	385.214	376.502

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		Group		Parent Company	
PASSIVER		2023	2022	2023	2022
EQUITY AND LIABILITIES		tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
		DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
Anpartskapital.....		1.000	1.000	1.000	1.000
<i>Share capital</i>					
Overkurs ved emission.....		0	41.985	0	41.985
<i>Share premium account</i>					
Overført overskud.....		57.038	20.466	7.150	-18.788
<i>Retained profit</i>					
Minoritetsinteresser.....		3.563	4.897	0	0
<i>Minority shareholders</i>					
EGENKAPITAL.....		61.601	68.348	8.150	24.197
EQUITY					
Hensættelser til udskudt skat.....	12	6.551	9.456	0	0
<i>Provision for deferred tax</i>					
Andre hensatte forpligtelser.....	13	0	3.311	0	218
<i>Other provisions for liabilities</i>					
HENSATTE FORPLIGTELSESR.....		6.551	12.767	0	218
PROVISIONS					
Gæld til realkreditinstitutter.....		42.833	32.007	0	0
<i>Mortgage debt</i>					
Banklån.....		0	2.470	0	0
<i>Bank loan</i>					
Anden gæld.....		7.605	8.634	0	0
<i>Other liabilities</i>					
Feriepengeindfrysning.....		1.130	1.187	0	0
<i>Frozen holiday pay</i>					
Langfristede gældsforpligtelser...	14	51.568	44.298	0	0
Non-current liabilities					

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		Group		Parent Company	
PASSIVER (FORTSAT) EQUITY AND LIABILITIES (CONTINUED)		2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Mortgage debt</i>		840	3.346	0	0
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		1.998	5.921	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder..... <i>Prepayments received from customers</i>		0	5.138	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		6.570	6.028	121	41
Gæld til tilknyttede virksomheder.. <i>Payables to group enterprises</i>		0	0	309.793	286.559
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... <i>Payables to owners and management</i>		73.364	90.830	63.021	63.912
Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i>		2.524	463	2.489	463
Skyldigt sambeskatningsbidrag..... <i>Joint tax contribution payable</i>		0	0	777	945
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		21.032	23.511	863	167
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>	15	14.651	2.274	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser.... <i>Current liabilities</i>		120.979	137.511	377.064	352.087
GÆLDSFORPLIGTELSESR..... <i>LIABILITIES</i>		172.547	181.809	377.064	352.087
PASSIVER..... <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		240.699	262.924	385.214	376.502
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	17				
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	18				
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling <i>Information on significant uncertainties at recognition and measurement</i>	19				

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

tkr.	Koncernen					I alt
	Group					
	Anpartskapital	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført overskud <i>Retained profit</i>	Minoritetsinteresser <i>Minority shareholders</i>		
<i>DKK '000</i>	<i>Share capital</i>					<i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023..... <i>Equity at 1 January 2023</i>	1.000	41.985	20.466	4.897		68.348
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5..... <i>Proposed profit allocation, see note 5</i>			-5.413	-1.334		-6.747
Overførsler <i>Transfers</i>						
Tilladt udligning..... <i>Allowed equalization</i>		-41.985	41.985			0
Egenkapital 31. december 2023..... <i>Equity at 31 December 2023</i>	1.000	0	57.038	3.563		61.601

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

tkr.	Morderselskabet			I alt
	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	
DKK '000	Share capital	Share premium account	Retained profit	Total
Egenkapital 1. januar 2023..... <i>Equity at 1 January 2023</i>	1.000	41.985	-18.788	24.197
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5..... <i>Proposed profit allocation, see note 5</i>			-16.047	-16.047
Overførsler				
Tilladt udligning..... <i>Allowed equalization</i>		-41.985	41.985	0
Egenkapital 31. december 2023..... <i>Equity at 31 December 2023</i>	1.000	0	7.150	8.150

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

	Koncernen	
	<i>Group</i>	
	2023	2022
	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000
Årets resultat..... <i>Profit/loss for the year</i>	-6.747	25.276
Årets afskrivninger tilbageført..... <i>Depreciation and amortisation, reversed</i>	4.383	4.673
Urealiserede tab tilbageført..... <i>Unrealised loss, reversed</i>	16.230	-13.564
Resultat af associerede virksomheder..... <i>Profit/loss from associates</i>	0	12
Regulering af andre finansielle indtægter..... <i>Adjustment of other financial income</i>	0	-570
Skat af årets resultat tilbageført..... <i>Tax on profit/loss, reversed</i>	-389	7.467
Øvrige reguleringer..... <i>Other adjustments</i>	0	-5.307
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)..... <i>Change in receivables (ex tax)</i>	-7.847	-4.164
Ændring i andre hensatte forpligtelser..... <i>Change in other provisions</i>	-3.311	21
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)... <i>Change in current liabilities (ex bank, tax, instalments payable and overdraft facility)</i>	-13.502	-24.203
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITY	-11.183	-10.359
Køb af materielle anlægsaktiver..... <i>Purchase of property, plant and equipment</i>	-11.729	-8.982
Salg af materielle anlægsaktiver..... <i>Sale of property, plant and equipment</i>	0	29.105
Salg af finansielle anlægsaktiver..... <i>Sale of financial assets</i>	0	96.015
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITY	-11.729	116.138

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

	Koncernen	
	<i>Group</i>	
	2023	2022
	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000
Andre ændringer i langfristet gæld	7.270	-24.816
<i>Other changes in non-current debt</i>		
Ændringer i driftskredit	-3.923	-13.597
<i>Change in overdraft</i>		
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	0	-206
<i>Other cash flows from financing activities</i>		
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	3.347	-38.619
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY		
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-19.565	67.160
CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		
Likvider 1. januar.....	68.328	1.178
<i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	48.763	68.338
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT 31 DECEMBER		
Likvider 31. december specificeres således: <i>Cash and cash equivalents at 31 December comprise:</i>		
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6.430	9.886
<i>Other securities and equity investments</i>		
Likvide beholdninger.....	42.333	58.452
<i>Cash and equivalents</i>		
LIKVIDER.....	48.763	68.338
CASH AND CASH EQUIVALENTS		

NOTER
NOTES

	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>		Note
	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	
Personaleomkostninger					1
<i>Staff costs</i>					
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: <i>Average number of full time employees</i>	35	34	1	1	
Løn og gager..... <i>Wages and salaries</i>	18.543	17.293	0	0	
Pensioner..... <i>Pensions</i>	1.062	951	0	0	
Andre omkostninger til social sikring..... <i>Social security costs</i>	155	207	0	0	
Andre personaleomkostninger..... <i>Other staff costs</i>	709	718	0	0	
	20.469	19.169	0	0	
<p>Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2. <i>Information on management remuneration has been omitted in accordance with the exception provision in the Annual Accounts Act § 98 b, subsection 3 No. 2.</i></p>					
Andre finansielle indtægter					2
<i>Other financial income</i>					
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... <i>Group enterprises</i>	0	0	1.832	1.107	
Finansielle indtægter i øvrigt..... <i>Other interest income</i>	3.905	2.795	16	0	
	3.905	2.795	1.848	1.107	
Andre finansielle omkostninger					3
<i>Other financial expenses</i>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... <i>Group enterprises</i>	0	0	20.014	9.884	
Finansielle omkostninger i øvrigt..... <i>Other interest expenses</i>	5.331	11.850	11	17	
	5.331	11.850	20.025	9.901	

NOTER
NOTES

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	<i>Group</i>		<i>Parent Company</i>		
	2023	2022	2023	2022	
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000	
Skat af årets resultat					4
<i>Tax on profit/loss for the year</i>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.524	1.047	-4.585	-1.824	
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>					
Regulering af udskudt skat.....	-2.913	6.420	59	2.181	
<i>Adjustment of deferred tax</i>					
	-389	7.467	-4.526	357	
Forslag til resultatdisponering					5
<i>Proposed distribution of profit</i>					
Overført resultat.....	-5.413	23.856	-16.047	1.389	
<i>Retained earnings</i>					
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....	-1.334	1.420	0	0	
<i>The minority interests' share of the results of group enterprises</i>					
	-6.747	25.276	-16.047	1.389	
Immaterielle anlægsaktiver					6
<i>Intangible assets</i>					
			Koncernen		
			<i>Group</i>		
tkr.			<hr/>		
DKK '000			Goodwill		
			Goodwill		
Kostpris 1. januar 2023.....			2.963		
<i>Cost at 1 January 2023</i>			2.963		
Kostpris 31. december 2023.....			2.963		
<i>Cost at 31 December 2023</i>			2.963		
Afskrivninger 1. januar 2023.....			1.710		
<i>Amortisation at 1 January 2023</i>			1.710		
Årets afskrivninger			321		
<i>Amortisation for the year</i>			321		
Afskrivninger 31. december 2023.....			2.031		
<i>Amortisation at 31 December 2023</i>			2.031		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....			932		
<i>Carrying amount at 31 December 2023</i>			932		

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

7

tkr.	Koncernen		
	Group		
DKK '000	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>	Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i>	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2023.....	28.416	5.242	76.522
<i>Cost at 1 January 2023</i>			
Tilgang.....	6.211	568	4.950
<i>Additions</i>			
Afgang.....	-8.743	-2.064	0
<i>Disposals</i>			
Kostpris 31. december 2023.....	25.884	3.746	81.472
<i>Cost at 31 December 2023</i>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	16.581	3.132	0
<i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2023</i>			
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-8.744	-2.064	0
<i>Reversal of depreciation of assets disposed of</i>			
Årets afskrivninger	3.375	687	0
<i>Depreciation for the year</i>			
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	11.212	1.755	0
<i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2023</i>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.	0	0	47.158
<i>Value adjustment of fair value at 1 January 2023</i>			
Årets værdireguleringer.....	0	0	-16.230
<i>Value adjustments of the year</i>			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	0	30.928
<i>Value adjustment of fair value at 31 December 2023</i>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	14.672	1.991	112.400
<i>Carrying amount at 31 December 2023</i>			

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

7

Tangible fixed assets (continued)

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

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

	Koncernen
	<u>Group</u>
	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
tkr.	
DKK '000	
Dagsværdi 31. december 2023	112.400
<i>Fair value at 31 December 2023</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-16.230
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	

NOTER
NOTES**Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****7***Tangible fixed assets (continued)*

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ejendom 1:

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 175 kvm. fordelt på 3 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 95 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 1.568 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 166 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,5 %.

Ejendom 2:

Ejendommen er beliggende i St. Heddinge, ca. 545 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 95 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 517 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 161 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6 %.

Ejendom 3:

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 712 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 453 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 230 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5 %.

Ejendom 4:

Ejendommen er beliggende i Nykøbing Sjælland, ca. 591 kvm. fordelt på 7 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 90 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 810 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 317 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,5 %.

Ejendom 5:

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 492 kvm. fordelt på 5 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 95 % i boliglejemål og 90 % i erhvervslejemål i beregningen. Markedslejen udgør kr. 978 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 332 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,5 %.

Ejendom 6:

Ejendommen er beliggende i Asnæs, ca. 978 kvm. fordelt på 10 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 95 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 1.045 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 833 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,25 %.

Ejendom 7:

Ejendommen er beliggende i Vig, ca. 383 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 90 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 675 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 182 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 10 %.

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

7

Tangible fixed assets (continued)

Ejendom 8:

Ejendommen er beliggende i Næstved, ca. 553 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 7 kælderrum. Der er anvendt en udlejningsprocent på 90 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 315 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 97 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,25 %

Ejendom 9:

Ejendommen er beliggende i Ishøj, ca. 37 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 95 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 1.520 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 42 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,25 %.

Ejendom 10:

Ejendommen er beliggende i Køge, ca. 510 kvm. fordelt på 15 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 95 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 1.378 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 490 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,05 %.

Ejendom 11:

Ejendommen er beliggende i Vipperød, ca. 2.544 kvm. bolig, som blev anskaffet i 2010. Der er anvendt en udlejningsprocent på 90 % i beregningen. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Markedslejen udgør kr. 1.330 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 1.884 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ledelsen har valgt at nedskrive byggerettigheder til Okr., som tidligere var optaget til 7.120 tkr. Dette skyldes at ledelsen har fået afslag fra myndigheder på tidligere planlagt byggeri.

Ejendom 12:

Ejendommen er beliggende i Kalundborg, ca. 1.336 kvm. fordelt på 30 boliglejemål og 2 erhvervslejemål, som blev anskaffet i 2011. Der er anvendt en udlejningsprocent på 95 % i beregningen. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Markedslejen udgør kr. 1.093 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 936 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast på 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ejendom 13:

Ejendommen er beliggende i Vordingborg, ca. 1.299 kvm. bolig, som blev anskaffet i 2007. Der er anvendt en udlejningsprocent på 98 % i beregningen. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Markedslejen udgør kr. 1.176 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 1.239 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed.

**NOTER
NOTES****Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****7****Tangible fixed assets (continued)**

The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is stated on the basis of the operating profit on the investment properties and an individually determined requirement for return on the investment, which is determined considering the existing conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the properties, the location of the properties,

Property 1:

The property is located in Helsingør, approx. 175 sqm distributed on 3 residential leases. An occupancy rate of 95% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 1.568 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 166. A return on the investment of 5.5% is used in the calculation.

Property 2:

The property is located in St. Heddinge, approx. 545 sqm distributed on 3 residential leases and 1 commercial lease. An occupancy rate of 95% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 517 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 161. A return on the investment of 6% is used in the calculation.

Property 3:

The property is located in Helsingør, approx. 712 sqm distributed on 1 residential lease and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 453 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 230. A return on the investment of 5% is used in the calculation.

Property 4:

The property is located in Nykøbing Sjælland, approx. 591 sqm distributed on 7 residential leases. An occupancy rate of 90% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 810 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 317. A return on the investment of 6.5% is used in the calculation.

Property 5:

The property is located in Holbæk, approx. 492 sqm distributed on 5 residential leases and 1 commercial lease. An occupancy rate of 95% is used in the calculation for residential lease and 90% for commercial lease. The market rent amounts to DKK 978 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 332. A return on the investment of 6.5% is used in the calculation.

Property 6:

The property is located in Asnæs, approx. 978 sqm distributed on 10 residential leases. An occupancy rate of 95% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 1,045 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 833. A return on the investment of 6.25% is used in the calculation.

Property 7:

The property is located in Vig, approx. 383 sqm distributed on 3 residential leases and 1 commercial lease. An occupancy rate of 90% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 675 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 182. A return on the investment of 10% is used in the calculation.

Property 8:

The property is located in Næstved, approx. 553 sqm distributed on 3 residential leases and 7 basement rooms. An occupancy rate of 90% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 315 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 97. A return of 8.25% is used in the calculation.

Property 9:

The property is located in Ishøj, approx. 37 sqm distributed on 1 residential lease. An occupancy rate of 95% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 1,520 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 42. A return on the investment of 4.25% is used in the calculation.

Property 10:

The property is located in Køge, approx. 510 sqm distributed on 15 residential lease. An occupancy rate of 95% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 1,378 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 490. A return on the investment of 5.05% is used in the calculation.

NOTER
NOTES**Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****7****Tangible fixed assets (continued)****Property 11:**

The property is located in Vipperød, approx. 2,544 sqm residential, acquired in 2010. A rental percentage of 90% has been used in the calculation. The fair value of the property is assessed using a yield-based valuation model, where the value is determined based on the operating yield of the investment properties and an individually determined required rate of return. The market rent amounts to DKK 1,330 per sqm and the normalized operating result amounts is DKK ('000) 1,884. A return of the investment on 7% has been used in the calculation, which is determined considering the prevailing conditions in the real estate market on the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc.

Management has chosen to write down building rights to 0 DKK, which previously recorded at DKK ('000) 7,120. This is due to management receiving rejections from authorities on previously planned construction.

Property 12:

The property is located in Kalundborg, approx. 1,336 sqm accommodation, acquired in 2007. An rental percentage of 95% is used in the calculation. The fair value of the properties is assessed using an yield-based valuation model, where the value is determined based on the investment properties' net operating income and an individually determined required rate of return. The market rent amounts to DKK 1,093 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 936. A return on the investment of 6% is used in the calculation, which is determined based on the prevailing conditions in the real estate market as of the balance sheet date, type, location, etc.

Property 13:

The property is located in Vordingborg, approx. 1,299 sqm accommodation, acquired in 2007. An rental percentage of 98% is used in the calculation. The fair value of the properties is assessed using an yield-based valuation model, where the value is determined based on the investment properties' net operating income and an individually determined required rate of return. The market rent amounts to DKK 1,176 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 1,239. A return on the investment of 5% is used in the calculation, which is determined based on the prevailing conditions in the real estate market as of the balance sheet date, type, location, etc.

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver
Financial non-current assets

8

	Koncernen <i>Group</i>		
	Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Equity investments in associated enterprises</i>	Andre værdipapirer <i>Other securities</i>	Lejededpositum og andre tilgodehavender <i>Rent deposit and other receivables</i>
tkr.			
DKK '000			
Kostpris 1. januar 2023..... <i>Cost at 1 January 2023</i>	2.235	4.986	19.461
Afgang..... <i>Disposals</i>	-25	0	0
Kostpris 31. december 2023..... <i>Cost at 31 December 2023</i>	2.210	4.986	19.461
Værdireguleringer 1. januar 2023..... <i>Revaluation at 1 January 2023</i>	0	21.842	-9.731
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	-1.591	0
Værdireguleringer 31. december 2023..... <i>Revaluation at 31 December 2023</i>	0	20.251	-9.731
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.. <i>Carrying amount at 31 December 2023</i>	2.210	25.237	9.730

Andre tilgodehavender omfatter et oprindeligt udlån til ekstern part på 3.000.000\$. Grundet usikkerhed forbundet med tilbagebetalingen, er tilgodehavendet værdireguleret til 50% af det oprindelige udlån. Sagen er vundet og tilgodehavendet er d. 28. maj 2024 opgjort til 4.845.849,32\$ inkl. renter. Det er fortsat ledelsens vurdering at der kan indbringes minimum 1.443.711\$.

Other receivables include an initial loan to an external party of \$3,000,000. Due to uncertainty related to repayment, the receivable has been adjusted to 50% of the original loan amount. The case has been won, and as of May 28, 2024, the receivable is valued at \$4,845,849.32, including interest. Management continues to assess that a minimum of \$1,443,711 can be recovered.

NOTER
 NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)
Fixed asset investments (continued)

8

	Moderselskabet <i>Parent Company</i>	
	Kapitalandele i dattervirksomhe er <i>Equity investments in group enterprises</i>	Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Equity investments in associated enterprises</i>
tkr.		
<i>DKK '000</i>		
Kostpris 1. januar 2023..... <i>Cost at 1 January 2023</i>	343.360	2.235
Tilgang..... <i>Additions</i>	25	0
Afgang..... <i>Disposals</i>	0	-25
Kostpris 31. december 2023..... <i>Cost at 31 December 2023</i>	343.385	2.210
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... <i>Carrying amount at 31 December 2023</i>	343.385	2.210

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)
Investments in subsidiaries (DKK '000)

Navn og hjemsted <i>Name and domicil</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>
QAPARTMENTS GROUP ApS, København.....	357.949	24.148	100 %
Fuglesangsstien 10 ApS, København.....	1.925	2.219	100 %
Q Invest 2022 ApS, København.....	-165	-205	80 %
KDL Ejendomme Sj. ApS, København.....	32.488	-15.437	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder
Investments in associates

Navn og hjemsted <i>Name and domicil</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>
Jaki Invest ApS, København.....	50 %

NOTER
 NOTES

Note

Udskudt skatteaktiv

9

Deferred tax assets

Udskudt skatteaktiv vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på fremførselsberettigede underskud.

Deferred tax assets relate to differences between the accounting and tax values of loss carryforwards.

	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000
Udskudt skat vedrører:				
<i>Deferred tax assets is related to:</i>				
Skattemæssige underskud	0	0	0	62
<i>Taxable losses</i>				
Udskudt skat 1. januar.....	0	0	62	2.243
<i>Deferred tax assets, beginning of year</i>				
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	0	0	-62	-2.181
<i>Deferred tax of the year, income statement</i>				
Udskudt skat 31. december.....	0	0	0	62
<i>Deferred tax assets 31 December 2023</i>				

Det udskudte skatteaktiv forventes at blive anvendt i sambeskatningskredsen.

The deferred tax asset is expected to be used in the joint taxation area.

NOTER
NOTES

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	Group		Parent Company		
	2023	2022	2023	2022	
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000	
Periodeafgrænsningsposter					10
<i>Prepayments and accrued income</i>					
Omkostninger	1.398	438	0	0	
<i>Costs</i>					
	1.398	438	0	0	

Andre værdipapirer og kapitalandele **11**
Other securities and equity investments

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

The carrying amount of current investments includes securities measured at fair value by the following amounts:

	Koncernen
	Group
	Aktier
	Shares
Dagsværdi 31. december 2023	6.430
<i>Fair value at 31 December 2023</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	2.380
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	

NOTER
NOTES

Note

Hensættelser til udskudt skat

12

Provision for deferred tax

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på tilgodehavender, materielle anlægsaktiver, prioritetsgæld og fremførselsberettigede underskud.

The provision for deferred tax relates to differences between the accounting and tax values of receivables, tangible fixed assets, priority debt and carry-forward losses.

	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000
Udskudt skat vedrører:				
<i>Deferred tax is related to</i>				
Skattemæssigt underskud.....	0	-99	0	0
<i>Taxable losses</i>				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	82	-70	0	0
<i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>				
Investerings ejendomme.....	7.153	10.412	0	0
<i>Investment properties</i>				
Indretning af lejede lokaler	194	81	0	0
<i>Leasehold improvements</i>				
Prioritetsgæld	-50	-40	0	0
<i>Mortgage</i>				
Fremførselsberettiget tab på ejendomme.....	-828	-828	0	0
<i>Taxable loss properties</i>				
	6.551	9.456	0	0
Udskudt skat 1. januar.....	9.456	3.036	0	0
<i>Deferred tax, beginning of year</i>				
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	-2.913	6.420	0	0
<i>Deferred tax of the year, income statement</i>				
Øvrige reguleringer.....	8	0	0	0
<i>Other adjustments</i>				
Udskudt skat 31. december.....	6.551	9.456	0	0
<i>Provision for deferred tax 31 December 2023</i>				

NOTER
NOTES

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	Group		Parent Company		
	2023	2022	2023	2022	
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000	
Andre hensatte forpligtelser					13
<i>Other provisions for liabilities</i>					
> 1 år og < 5 år.....	0	3.311	0	0	
> 1 year and < 5 years					

Langfristede gældsforpligtelser **14**
Long-term liabilities

	Koncernen			
	Group			
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022
tkr.	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
	31/12 2023	Debt	31/12 2022	
DKK '000	total	Repayment	outstanding	total
	liabilities	next year	after 5 years	liabilities
Gæld til realkreditinstitutter.....	43.673	840	25.932	35.353
<i>Mortgage debt</i>				
Banklån.....	0	0	0	2.920
<i>Bank loan</i>				
Anden gæld.....	7.605	0	0	8.634
<i>Other liabilities</i>				
Feriepengeindfrysning.....	1.130	0	0	1.187
<i>Frozen holiday pay</i>				
	52.408	840	25.932	48.094

Periodeafgrænsningsposter **15**
Accruals and deferred income

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalt husleje, der vedrører det efterfølgende regnskabsår.

Accruals and deferred income includes prepaid rent regarding subsequent financial year.

NOTER
*NOTES***Note****Eventualposter mv.**
*Contingencies etc.***16****Eventualforpligtelser**
Contingent liabilities

På en af selskabets ejendomme har ledelsen modtaget et påbud om reetablering af visse jordarealer til landbrugsdrift. Den samlede eventualforpligtelse er stadig uklar. Man forventer at inddrive tilsvarende beløb hos den tidligere ejer.

Koncernen har indgået leasingaftaler, hvorpå restleasingydelse pr. 31. december 2023 udgør i alt 85.597 tkr. mod 82.145 tkr. i 2022.

Eventualforpligtelsen skal sammenholdes med koncernen aktivitet, som er videreudlejning af møbleret 1-3 værelses lejligheder. Leje- og leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 3 måneder til 16 år og 9 måneder. Størstedelen af eventualforpligtelsen kan henføres til en huslejekontrakt til associeret selskab i koncernen. Huslejekontrakterne er ellers indgået på normale markedsvilkår. Det er således ledelsens opfattelse, at en eventuel risiko er begrænset idet lejligheder vil kunne udlejes til samme husleje.

Koncernen er en del af en verserende skattesag, hvor Landsskatteretten retten har truffet afgørelse i sagen, hvor selskabet er blevet pålagt at indeholde kildeskat på samlet 19.077 t.kr. for koncernen. Herunder er selskabet blevet pålagt at betale renter for perioden. Det samlede beløb inklusiv renter udgør samlet 31.217 t.kr. for koncernen.

Landsskatteretten har lagt til grund at der er foretaget en række dispositioner imellem koncernens ulitamative ejer og koncernen, hvor der skulle være indeholdt kildeskat. Landsskatteretten har således pålagt koncernen at indeholde kildeskatten forbundet med disse dispositioner.

Ledelsen er ikke enig i denne afgørelse og sagen er anket til domstolene, hvor ledelsen forventer at få medhold i sagen.

Koncernen har indgået huslejekontrakter svarende til en samlet forpligtelse på 6.411 tkr. Moderselskabet har stillet garanti på 448 tkr. overfor udlejer vedrørende huslejekontrakt i datterselskab.

**NOTER
NOTES****Note****Eventualposter mv. (fortsat)****16****Contingencies etc. (continued)**

On one of the company's properties, the management has received an order to re-establish certain land for agricultural use. The total contingent liability is still unclear. Its expected to recover corresponding amount from the previous tenant.

The group has entered into lease contracts for which the residual lease payments total DKK'000 85,597 at 31 December 2023 compared to total DKK'000 82,145 in 2022.

The contingent liability must be compared with the group's activity which is rental of furnished 1 to 3-room apartments. The tenancy and lease contracts have a remaining period of 3 months to 16 years and 9 months. The main part of the contingent liability can be related to a tenancy commitment to associated company in the Group. The tenancy agreements are made on an arm's length basis. Thus, it is Management's opinion that a potential risk is limited because apartments can be let out at the same rent.

The group is part of a pending tax case in which the National Tax Court has made a decision in the case, where the company has been ordered to withhold withholding tax of a total of TDKK 19,077. for the group. Under this, the company has been ordered to pay interest for the period, the total amount including interest amounts to a total of TDKK 31,217 for the group.

The National Tax Court has assumed that a number of dispositions have been made between the group's non-mutual owner and the group, where withholding tax should have been included. The National Tax Court has thus ordered the group to withhold the withholding tax associated with these dispositions.

The management does not agree with this decision and the case has been appealed to the courts, where the management expects to be successful in the case.

The group has entered into rental obligations amounting to a total of DKK'000 6,411. The Parent Company has provided rental gurantee amounting to a total of DKK'000 448 regarding rental obligations in subsidiary.

Hæftelse i sambeskatningen**Joint liabilities**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 2.524 tkr. pr. balancedagen.

The Danish companies of the group is jointly and severally liable for tax on the group's jointly taxed income and for certain possible withholding taxes such as dividend tax and royalty tax, and for the joint registration of VAT.

Tax payable of the group's jointly taxed income amounts to DKK ('000) 2.524 at the Balance Sheet date.

NOTER
NOTES**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****17***Charges and securities***Moderselskab**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bank vedørende datterselskabers lån og garantistillelser.

Koncern

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og realkreditinstitut, 45.671 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 112.400 tkr.

Koncernen har stillet virksomhedspant på 10.000 tkr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut

Koncernen har udstedt et ejerpantebrev på 10.000 tkr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

arent company

The company has issued guarantees of payment to bank for loans and guarantees of the subsidiaries.

Group

As security for debt to mortgage credit institutes and bank loan DKK ('000) 45,671, a charge has been created on the Group's properties. The carrying amount of these properties is DKK ('000) 112,400 at 31 December 2023.

As security for balances with the bank, the group has provided a guarantee of DKK ('000) 10,000.

The group has issued an owner's mortgage deed of DKK ('000) 10,000, as security for balances with the bank.

NOTER
*NOTES***Note****Nærtstående parter****18***Related parties*

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Colum Campion

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

Kim Bøttger

Formand for betyrelsen QApartments Group ApS
London, Storbritannien

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

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

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse er sket via et anfordringsgældsbrief.

Transaktioner med nærtstående parter

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

The Company's related parties include:

Controlling interest

Colum Campion

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

Kim Bøttger

*Chairman of Board of Directors QApartments Group ApS
London, UK*

Other related parties having performed transactions with the company

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

Debts to company participants and management have taken place via a demand letter.

Transactions with related parties

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

NOTER
NOTES**Note****Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling****19***Information on significant uncertainties at recognition and measurement*

Det er i året for moderselskabet og koncernen valgt ikke at indregne en hensat forpligtelse på 31.217 t.kr. i koncernen med et tilsvarende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse. Posten er vedrørende en verserende skattesag, hvor der er truffet afgørelse i landsskatteretten. Afgørelse er anket i 2023 og vil blive videreført til domstolene.

Ledelsen og ledelsens rådgiver er positive omkring udfaldet af sagen og har en forventning om at den endelige dom vil være i koncernens favør.

Grundet den væsentlige usikkerhed der er forbundet med den verserende skattesag, herunder den endelige afgørelse, er der ligeledes væsentlig usikkerhed forbundet med manglende indregning af hensat forpligtelse på 31.217 t.kr. i koncernen, samt manglende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.

Der er tilsvarende væsentlig usikkerhed forbundet med det endelige beløb inklusiv tilskrevne renter og forfaldstidspunkt, såfremt den endelige afgørelse, imod ledelsens forventning kræver at selskabet betaler.

In the year, the parent company and the group chose not to recognize a provisioned obligation of TDKK 31,217 in the group with a corresponding receivable to shareholders and management. The post concerns a pending tax case where a decision has been made in the national tax court. The decision has been appealed in 2023 and will be taken to the courts.

The management and the management's advisor are positive about the outcome of the case and have an expectation that the final verdict will be in the group's favour.

Due to the significant uncertainty associated with the pending tax case, including the final decision, there is also significant uncertainty associated with the non-recognition of provisioned liability of TDKK 31,217 in the group, as well as lack of receivables from company participants and management.

There is correspondingly significant uncertainty associated with the final amount, including accrued interest and due date, if the final decision, contrary to management's expectations, requires the company to pay.

NOTER
NOTES

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	Group		Parent Company		
	2023	2022	2023	2022	
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000	

Særlige poster

20

Special items

Der er i regnskabsåret 2022 i forbindelse med fusion af datterselskabet Q Holding International ApS opnået gældseftergivelse fra banken, hvilket medfører der er andre driftsindtægter på samlet 12.473 t.kr.

Koncernen har et tilgodehavende hvor der er indgået forlig med modparten. Koncernen har på baggrund af forliget tidligere år tilbageført indtægtsførte renter. I året har ledelsen foretaget en ny vurdering af tilgodehavendet, og har vurderet at værdiansættelsen på 9.731 t. kr. er passende, hvorfor der ikke foretages yderligere nedskrivning i året. På den baggrund er ledelsens hensættelse til tab på 9.731 t.kr. på tilgodehavendet uændret ift. sidste år.

In the accounting year of 2022, in connection with the merger of the subsidiary Q Holding International ApS, debt forgiveness was obtained from the bank, which results in other operating income totaling DKK 12,473 in the year.

The group has a receivable where a settlement has been reached with the counterparty. On the basis of the settlement in previous years, the group has reversed interest recognized as income. During the year, the management has reevaluated the receivable and determined that the valuation of DKK 9,731k is appropriate, so no further impairment is made during the year. Consequently, management's provision for loss of DKK 9,731k on the receivable remains unchanged from last year.

	Koncernen		Moderselskabet	
	Group		Parent Company	
	2023	2022	2023	2022
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
Andre driftsindtægter	0	12.473	0	12.473
<i>other operating income</i>				
Andre finansielle omkostninger	0	9.731	0	0
<i>Other financial costs</i>				
	0	22.204	0	12.473

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for KDL Invest 2021 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet KDL Invest 2021 ApS samt dattervirksomheder, hvori KDL Invest 2021 ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammen drag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

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

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

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

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

The Annual Report of KDL Invest 2021 ApS for 2023 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class C.

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

Consolidated Financial Statements

The Consolidated Financial Statements include the Parent Company KDL Invest 2021 ApS and the subsidiaries in which KDL Invest 2021 ApS directly or indirectly holds more than 50% of the voting rights or in any other way has a controlling influence. Enterprises in which the Group holds between 20% and 50% of the voting rights and exercises significant, but not controlling influence, are considered associates, see the Group structure.

The Consolidated Financial Statements consolidate the Financial Statements of the Parent Company and the subsidiaries by combining uniform accounts items. Intercompany income and expenses, shareholdings, intercompany accounts and dividend, and realised and unrealised gains and losses arising from transactions between the consolidated enterprises are fully eliminated in the consolidation.

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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

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

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

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

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

INCOME STATEMENT**Rental income**

Where products with a high degree of individual adjustment are delivered, recognition in net revenue is made as and when the production progresses, the net revenue being equal to the sales value of the work performed for the year (the production method). This method is applied when the total income and expenses regarding the contract and the degree of completion at the Balance Sheet date can be reliably assessed, and it is likely that the financial benefits will flow to the Company.

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

Other operating income

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

Other external expenses

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

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

Indtægter af andre værdipapirer

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Staff costs

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

Other operating expenses

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

Income from investments in subsidiaries and associates

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

Income from other securities

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

Financial income and expenses

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

Tax

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES
BALANCEN
Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

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

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

BALANCE SHEET
Intangible fixed assets

Acquired goodwill is measured at cost less accumulated amortisation. Goodwill is amortised on a straight-line basis over the expected useful life which is estimated to 5 years. The period of amortisation is determined based on an assessment of the acquired Company's position in the market and earnings profile, and the industry-specific conditions.

Profit or loss from sale of intangible fixed assets is calculated at the difference between the sales price and the carrying amount at the time of the sale. Profit and loss are recognised in the Income Statement under other operating income or other operating expenses.

Tangible fixed assets

Land and buildings, production plant and machinery, other plant, fixtures and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

The depreciation base is cost less estimated residual value after end of useful life.

The cost includes the acquisition price and costs incurred directly in connection with the acquisition until the time when the asset is ready to be used.

Straight-line depreciation is provided on the basis of an assessment of the expected useful lives of the assets and their residual value:

Profit or loss on sale of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the date of sale. Profit or loss is recognised in the Income Statement as other operating income or other operating expenses.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

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

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

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

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

Properties under construction are recognised at cost.

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

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

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

Financial non-current assets

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

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

The difference between the acquisition cost and carrying amounts is recognised directly in equity.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Impairment of fixed assets

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Tilgodehavender**

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.

Write-off is performed to provide for losses when an objective indication has been assessed to have incurred that a receivable or a portfolio of receivables are impaired. If there is an objective indication that an individual receivable is impaired, the write-off is performed at individual level.

Receivables for which there are no objective indication of impairment at individual level are assessed at portfolio level for objective indication of impairment. The portfolios are primarily based on the debtors' registered office and credit rating in accordance with the Company's policy for credit risk management. The objective indicators, which are applied for portfolios, are determined based on the historical loss experiences.

Write-off is determined as the difference between the carrying amount of receivables and the present value of the expected cash flows, including realisable value of any received collaterals. The effective interest rate is used as discount rate for the single receivable or portfolio.

Accruals, assets

Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.

Securities and investments

Securities recognised as current assets, comprise public quoted bonds, shares and other securities. Public quoted securities are measured at the market price. Non-quoted equity interests are measured at cost price. Other securities are measured at cost price in so far as an approximate sales value cannot be stated reliably.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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

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

Other provisions for liabilities

Other provisions for liabilities include the expected cost of warranty commitments, loss on work in progress, restructurings etc. and deferred tax.

Warranty commitments include liabilities for improvement of work within the warranty period of 1 to 5 years. The provision for liabilities is measured and recognised on the basis of experience with warranty work.

When it is likely that the total costs will exceed the total income on the contract work in progress, a provision is made for the total loss that is anticipated on the contract.

Tax payable and deferred tax

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

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Gældsforpligtelser**

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

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

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekredit.

Liabilities

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

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

Accruals, liabilities

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

CASH FLOW STATEMENT

With reference to Section 86(4) of the Danish Financial Statements Act, the Company has not prepared a cash flow statement. A cash flow statement has been prepared for the Group.

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

Cash flows from operating activities:

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

Cash flows from investing activities:

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

Cash flows from financing activities:

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

Cash and cash equivalents:

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