

KDL Invest 2021 ApS

c/o Qapartments Group ApS, Kirsten Walthers Vej 9, 2500 Valby
CVR-nr. 42 14 73 03

Årsrapport 2024
Annual Report 2024

1. januar - 31. december
1 January - 31 December

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. maj 2025
*The Annual Report has been presented and adopted at the Company's
Annual General Meeting on 23 May 2025*

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.

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

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

BDO

Indholdsfortegnelse

Contents

Selskabsoplysninger

Company Details

Selskabsoplysninger

3

Company Details

Erklæringer

Statement and Report

Ledelsespåtegning

4

Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5-11

Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning

Management Commentary

Hoved- og nøgletal for koncernen

12-13

Financial Highlights of the Group

Ledelsesberetning

14-16

Management Commentary

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated and Parent Company Financial Statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

17

Income Statement

Balance

18-21

Balance Sheet

Egenkapitalopgørelse

22-23

Statement of Changes in Equity

Pengestrømsopgørelse

24-25

Cash Flow Statement

Noter

26-45

Notes

Anvendt regnskabspraksis

46-54

Accounting Policies

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

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KDL Invest 2021 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 23. maj 2025
Valby, 23 May 2025

Direktion:
Executive Board

Kim Bøttger

Today the Executive Board have discussed and approved the Annual Report of KDL Invest 2021 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024.

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

In my opinion the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of Group's and the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2024 and of the results of Group's and the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2024.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i KDL Invest 2021 ApS

Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KDL Invest 2021 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 af de forbehold, 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

To the Shareholder of KDL Invest 2021 ApS

Auditor opinion on the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements

Qualified Opinion

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of KDL Invest 2021 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024, 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 Parent Company Financial Statements 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 Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Group or the Company at 31 December 2024 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 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Grundlag for konklusion med forbehold

Koncernen har som i note 15 omtalt eventualforpligtelser vedrørende en verserende skattesag. Landsskatteretten har truffet afgørelse i sagen. Det er landsskatterettens opfattelse, at koncernen har foretaget dispositioner med koncernens ultimative kapitalejer, hvor der skulle have været indeholdt og afregnet kildeskat på 19.077 t.kr. Koncernens ledelse er ikke enige i denne afgørelse og sagen er derfor indbragt for domstolene.

Idet Landsskatteretten har truffet afgørelsen i sagen, er det vores opfattelse, at der i henhold til årsregnskabsloven, bør indregnes en gæld vedrørende kildeskat på 34.127 t.kr. inklusive renter og et tilsvarende tilgodehavende hos kapitalejeren. 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 15, the Group has contingent liabilities related to an ongoing tax case. The Tax Appeals Agency has made a decision in the case. It is the opinion of the Tax Appeals Agency that the Group has conducted transactions with its ultimate shareholder, where withholding tax amounting to DKK 19,077k should have been withheld and settled. The Group's management does not agree with this decision and has therefore brought the case before the courts.

Since the Tax Appeals Agency has made a decision in the case, it is our opinion that, in accordance with the Danish Financial Statements Act, a liability for withholding tax amounting to DKK 34,127k, including interest, should be recognized, along with a corresponding receivable from the shareholder. This matter has no impact on the 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 Parent Company Financial Statements" 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 fejlinformation, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Management's Responsibilities for the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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.

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:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the 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.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- 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.
- 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the 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 Parent Company Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Parent Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements, including the disclosures, and whether the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the group as a basis for forming an opinion on the Group Financial Statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for purposes 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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.

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.

Statement on Management Commentary

Management is responsible for Management Commentary.

Our opinion on the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements 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 Parent Company Financial Statements, 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 Parent Company Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af Hvidvasklovens §5

Det er konstateret at koncernens ledelse har brudt kontantforbuddet jf. Hvidvaskningslovens § 5 i koncernen, og ledelsen kan ifalde ansvar. Det er vores vurdering at ledelsen efterfølgende har igangsat interne procedure for at sikre at forholdet ikke gentages.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Violation of the Anti-Money Laundering Act §5

It has been established that the group's management has breached the cash prohibition according to the Anti-Money Laundering Act § 5 within the group, and the management may be held liable. It is our assessment that the management has subsequently initiated internal procedures to ensure that the matter is not repeated.

København, den 23. maj 2025
Copenhagen, 23 May 2025

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

	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000
Resultatopgørelse			
Income statement			
Bruttoresultat <i>Gross profit/loss</i>	31.032	37.247	51.963
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA) <i>Operating profit/loss before depreciation and amortisation (EBITDA)</i>	7.081	16.494	32.370
Resultat af primær drift <i>Operating profit/loss of main activities</i>	4.001	-4.119	41.240
Finansielle poster, netto <i>Financial income and expenses, net</i>	-2.750	-3.017	-8.485
Årets resultat før skat <i>Profit/loss for the year before tax</i>	-33.549	-7.136	32.743
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	-25.306	-6.747	25.276
Balance			
Balance sheet			
Balancesum <i>Total assets</i>	202.793	240.699	262.924
Egenkapital <i>Equity</i>	36.295	61.601	68.348
Investeret kapital <i>Invested capital</i>	9.085	11.729	36.571
Pengestrømme			
Cash flows			
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cash flows from operating activities</i>	-56.233	-11.183	-10.359
Pengestrømme fra investeringsaktivitet <i>Cash flows from investing activities</i>	1.397	-11.729	116.138
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flows from financing activities</i>	22.472	3.347	-38.619
Pengestrømme i alt <i>Total cash flows</i>	-32.364	-19.565	67.160
Investeringer i materielle anlægsaktiver <i>Investment in property, plant and equipment</i>	-13.001	-11.729	-148.414
Nøgletal			
Key ratios			
Afkast af investeret kapital <i>Return on invested capital</i>	41,5	-15,7	104,5
Soliditetsgrad <i>Equity ratio</i>	16,0	25,6	26,0
Egenkapitalforrentning <i>Return on equity</i>	-51,7	-10,4	51,1

De i hoved- og nøgletalsoversigten 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>	$\frac{\text{Operating Profit/loss adjusted for goodwillamortisation} \times 100}{\text{Average invested capital}}$
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

Koncernen driver hovedsageligt virksomhed i form af udlejning af servicerede og møblerede lejligheder primært til virksomheder, der har medarbejdere udstationeret i Danmark, men blandt andet også som genhusning i forbindelse med forsikringssager ("Serviced apartments"). Derudover ejer koncernen en række boligudlejningsejendomme, der også udlejes.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i året valgt ikke at indregne en gæld på 34.127 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 34.127 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. Henset til sagsbehandlingstiden ved domstolene forventer ledelsen dog, at der kan gå op til flere år, før ankemulighederne er udtømt, og sagen vil være endeligt afgjort. Der henvises til note 20 i regnskabet.

Principal activities

The group's business is letting serviced and furnished apartments, primarily to companies having contracted staff from overseas to work in Denmark as well as rehousing in relation to insurance business ("serviced apartments"). The group also owns a number of residential lease properties, which are being let out separately.

Recognition and measurement uncertainty

This year, it was decided not to recognize a debt of DKK ('000) 34,127. 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) 34,127. 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. However, concerning the case processing time at the courts, the management expects that a number of years might pass, before the options for appeal have been extinguished and the matter has been finally settled. We refer to note 19 in the financial statements.

Ledelsesberetning

Management Commentary

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen kommer ud af 2024 med et tilfredsstillende resultat.

For QApartments blev året 2024 præget af øget konkurrence på "serviced apartments"-området. I de seneste par år, er der nemlig tilkommet en række små selskaber på området. Det er tvivlsomt om disse små selskaber er levedygtige ud over deres første par år, men de skaber en skævvridning af markedet. Derudover foretog QApartments i 2024 betydelige investeringer i digitalisering og IT, herunder optimering af de interne arbejdsgange og reduktion af omstændelige manuelle processer. Selskabet har fået adgang til et bedre internet domæne, sådan at hjemmesiden kan opdateres og udbygges. Arbejdet med digitalisering, herunder tilføjelse af en automatiseret "booking engine" på hjemmeside vil fortsætte i 2025 og medføre yderligere investeringer.

I 2024 lancerede QApartments også et nyt koncept, "Q Work". Det er udlejning af boliger til arbejder-teams hos entreprenør- og byggefirmaer, som skal arbejde i længere tid på større byggepladser. Boligerne er beliggende tæt på de største byggepladser i Danmark, herunder Kalundborg, Køge og Odense.

For KDL Ejendomme blev året 2024 præget af tomgang i flere ejendomme ejet af dette selskab og dets datterselskaber. Det betød manglende indtægter i regnskabsåret, som påvirker resultatet for den del af koncernen negativt.

Selskabets og koncernens aktiviteter er påvirket positivt af investeringer på de finansielle markeder.

Development in activities and financial and economic position

The group exists 2024 with a satisfactory result.

Considering QApartments, the year 2024 was characterized by an increased competition in the "serviced apartments"-market. In recent years, a number of minor companies have entered this market. It is doubtful whether these minor companies are financially sustainable beyond their first couple of years but, nevertheless, they create a distortion of the market. Additionally, in 2024, the company made significant investments in digitalization and IT, including optimization of internal workflows as well as reduction of cumbersome manual processes. The company has gained access to a better internet domain, thereby providing a possibility to update and expand the company's website.

In 2024, the company launched a new concept, "Q Work", which is letting housing to workers' teams from contractor and construction companies, that shall work for extended periods on larger construction sites. These homes are located close to the largest construction sites in Denmark, such as Kalundborg, Køge and Copenhagen.

Considering KDL Ejendomme the year 2024 was characterized by vacancy for a number of the properties owned by this company and its subsidiaries. This issue triggers a lack of income in the accounting year, which again negatively affects the result of the group.

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

Ledelsesberetning

Management Commentary

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernen kommer ud af 2024 med et bruttoresultat på ca. 31 mio. kr. mod forventet ca. 45 mio. i 2023 årsrapporten. Bundlinjeresultat ender på -26 mio. kr. 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.

Forventninger til fremtiden

For 2025 forventer ledelsen på nuværende tidspunkt et bruttoresultat, der vil være på niveau med (og måske lidt højere end) bruttoresultatet for 2024. Ledelsen planlægger at udbygge koncernens markedsposition i løbet af 2025 ved at fortsætte investeringerne i nye markedssegmenter, fortsætte transformationsprocessen med øget digitalisering af salgskanalerne samt konstant at tilpasse lejemaalporteføljen. På den baggrund er det ledelsens skøn, at bruttoresultatet for 2025 vil være ca. 35 mio. kr.

Miljøforhold

Selskabet har naturligvis fokus på miljø og klima. Alle møbler genbruges, og bortskaffelse af emballage og andet affald sker bæredygtigt. Selskabet sikrer sig løbende, at rengøringsartikler og produkter er bæredygtige og klimavenlige, ligesom den løbende udskiftning af servicebilerne sikrer overgang fra benzin til el.

Profit/loss for the year compared to the expected development

The group exits 2024 with a gross profit of approximately DKK 31 million, against an expected approximately DKK 45 million in the 2023 annual report. In addition, the net income result is approximately DKK -26 million. This result is inclusive of the investment in new market segments and the management is satisfied with the result.

Significant events after the end of the financial year

No events of significant importance to the company's financial position have occurred after the end of the financial year.

Future expectations

For the year 2025, the management currently expects a gross profit on the same level (and maybe even a little bit higher) as the gross profit for 2024. The management intends to expand the company's market position during 2025 by continuing the investments in new market segments, continuing the transformation process with increased digitalization of the sales channels, and constantly adjusting the lease portfolio. On this basis, the management expects a gross profit for 2025 of DKK 35 million.

Corporate social responsibility (CSR) report

The group has an obvious focus on the environment and climate. All furniture is reused, and all packaging and waste handling is made in a sustainable manner. The group constantly secures that various cleaning articles and products are sustainable and climate friendly and, also, that the continuous replacement of the services gas includes a transition from gasoline to electricity

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
		2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000
Bruttofortjeneste		31.032	37.247	-2.256	-2.364
Gross profit					
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	1	-21.772	-20.469	0	0
Af- og nedskrivninger <i>Depreciation, amortisation and impairment</i>		-5.646	-4.383	0	0
Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>		-2.179	-284	-20	-32
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		2.566	-16.230	0	0
Driftsresultat		4.001	-4.119	-2.276	-2.396
Operating profit					
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder <i>Income from investments in subsidiaries and associates</i>		-425	0	0	0
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer <i>Income from other equity investments and securities</i>		866	-1.591	0	0
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	2	1.284	3.905	2.414	1.848
Nedskrivning af finansielle aktiver <i>Impairment of asset investments</i>	3	-34.375	0	-1.687	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	4	-4.900	-5.331	-23.033	-20.025
Resultat før skat		-33.549	-7.136	-24.582	-20.573
Loss before tax					
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	8.243	389	5.360	4.526
Årets resultat	6	-25.306	-6.747	-19.222	-16.047
Loss for the year					

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

	Note	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
		2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000
Aktiver Assets					
Goodwill <i>Goodwill</i>		611	932	0	0
Immaterielle anlægsaktiver <i>Intangible assets</i>	7	611	932	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>		17.613	14.672	0	0
Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i>		3.129	1.991	0	0
Investerings ejendomme <i>Investment properties</i>		114.401	112.400	0	0
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	8	135.143	129.063	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Equity investments in group enterprises</i>		0	0	343.885	343.385
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Equity investments in associated enterprises</i>		423	2.210	423	2.210
Andre værdipapirer <i>Other securities</i>		25.559	25.237	0	0
Lejede depositum og andre tilgodehavender <i>Rent deposit and other receivables</i>		9.455	18.347	0	0
Finansielle anlægsaktiver <i>Financial non-current assets</i>	9	35.437	45.794	344.308	345.595
Anlægsaktiver		171.191	175.789	344.308	345.595
Non-current assets					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		8.874	11.497	105	19
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	33.663	30.023
Tilgodehavende hos associerede virksomheder <i>Receivables from associated enterprises</i>		1.074	954	1.036	954
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax assets</i>	10	1.692	0	4.534	0

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

	Note	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
		2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000
Aktiver (fortsat) Assets (continued)					
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		2.147	2.298	0	0
Tilgodehavende selskabsskat <i>Receivables corporation tax</i>		469	0	260	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag <i>Joint tax contribution receivable</i>		0	0	1.388	7.851
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments and accrued income</i>	11	947	1.398	0	0
Tilgodehavender Receivables		15.203	16.147	40.986	38.847
Andre værdipapirer og kapitalandele <i>Other securities and equity investments</i>	12	15.712	6.430	0	0
Værdipapirer og kapitalandele Current investments		15.712	6.430	0	0
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>		687	42.333	15	772
Omsætningsaktiver Current assets		31.602	64.910	41.001	39.619
Aktiver Assets		202.793	240.699	385.309	385.214

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

	Note	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
		2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000
Passiver					
Equity and liabilities					
Anpartskapital <i>Share capital</i>		1.000	1.000	1.000	1.000
Overført overskud <i>Retained profit</i>		31.465	57.038	-12.072	7.150
Minoritetsinteresser <i>Minority shareholders</i>		3.830	3.563	0	0
Egenkapital		36.295	61.601	-11.072	8.150
Equity					
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	13	0	6.551	0	0
Hensatte forpligtelser		0	6.551	0	0
Provisions					
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		39.605	42.833	0	0
Banklån <i>Bank loan</i>		9.504	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	0	341.436	0
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		17.524	20.621	0	0
Deposita		2.635	2.739	0	0
Feriepengeindefrysning <i>Frozen holiday pay</i>		1.246	1.130	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	70.514	67.323	341.436	0
Non-current liabilities					
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		3.101	840	0	0
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debt</i>		15.734	1.998	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		5.338	6.570	45	121
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	0	0	309.793
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and management</i>		55.183	73.364	53.879	63.021

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

	Note	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
		2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000
Passiver (fortsat) <i>Equity and liabilities</i> <i>(continued)</i>					
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	2.524	0	2.489
Skyldigt sambeskatningsbidrag <i>Joint tax contribution payable</i>		0	0	562	777
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		2.360	5.277	459	863
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals and deferred income</i>	15	14.268	14.651	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		95.984	105.224	54.945	377.064
Gældsforpligtelser		166.498	172.547	396.381	377.064
Liabilities					
Passiver		202.793	240.699	385.309	385.214
Equity and liabilities					
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	17				
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	18				
Forudsætninger for fortsat drift <i>Going concern assumptions</i>	19				
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling <i>Information on significant uncertainties at recognition and measurement</i>	20				

Egenkapitalopgørelse

Equity

tkr. DKK '000	Koncernen Group			I alt Total
	Anpartskapital Share capital	Overført overskud Retained profit	Minoritetsinter esser Minority shareholders	
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity at 1 January 2024</i>	1.000	57.038	3.563	61.601
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6 <i>Proposed profit allocation, see note 6</i>		-25.573	267	-25.306
Egenkapital 31. december 2024 <i>Equity at 31 December 2024</i>	1.000	31.465	3.830	36.295

Egenkapitalopgørelse

Equity

tkr. DKK '000	Morderselskabet Parent Company		
	Anpartskapital Share capital	Overført overskud Retained profit	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity at 1 January 2024</i>	1.000	7.150	8.150
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6 <i>Proposed profit allocation, see note 6</i>		-19.222	-19.222
Egenkapital 31. december 2024 <i>Equity at 31 December 2024</i>	1.000	-12.072	-11.072

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Koncernen Group	
	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	-25.306	-6.747
Årets afskrivninger tilbageført <i>Depreciation and amortisation, reversed</i>	5.646	4.383
Urealiserede tab, tilbageført <i>Unrealised loss, reversed</i>	-2.566	16.230
Resultat af associerede virksomheder <i>Profit/loss from associates</i>	-866	0
Skat af årets resultat tilbageført <i>Tax on profit/loss, reversed</i>	-8.243	-389
Øvrige reguleringer <i>Other adjustments</i>	421	0
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat) <i>Change in receivables (ex tax)</i>	3.105	-7.847
Ændring i andre hensatte forpligtelser <i>Change in other provisions</i>	0	-3.311
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit) <i>Change in current liabilities (ex bank, tax, instalments payable and overdraft facility)</i>	-28.424	-13.502
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-56.233	-11.183
<hr/> <i>Cash flows from operating activity</i>		
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant and equipment</i>	-13.001	-11.729
Salg af materielle anlægsaktiver <i>Sale of property, plant and equipment</i>	2.980	0
Salg af finansielle anlægsaktiver <i>Sale of financial assets</i>	11.418	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	1.397	-11.729
<hr/> <i>Cash flows from investing activity</i>		
Andre ændringer i langfristet gæld <i>Other changes in non-current debt</i>	-1.585	7.270
Ændring i driftskredit <i>Change in bank debt</i>	23.996	-3.923
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter <i>Other cash flows from financing activities</i>	61	0

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Koncernen	
	Group	
	2024	2023
	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	22.472	3.347
<i>Cash flows from financing activity</i>		
Ændring i likvider	-32.364	-19.565
<i>Change in cash and cash equivalents</i>		
Likvider 1. januar	48.763	68.328
<i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		
Likvider 31. december	16.399	48.763
<i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		
Likvider 31. december specificeres således:		
<i>Cash and cash equivalents at 31 December comprise:</i>		
Likvide beholdninger	687	42.333
<i>Cash and cash equivalents</i>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	15.712	6.430
<i>Other securities and equity investments</i>		
Likvider	16.399	48.763
<i>Cash and cash equivalents</i>		

Noter

Notes

	Koncernen		Moderselskabet	
	Group		Parent Company	
	2024	2023	2024	2023
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
1 Personaleomkostninger				
<i>Staff costs</i>				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	39	35	1	1
<i>Average number of full time employees</i>				
Løn og gager	19.730	18.563	0	0
<i>Wages and salaries</i>				
Pensioner	1.104	1.062	0	0
<i>Pensions</i>				
Andre omkostninger til social sikring	152	155	0	0
<i>Social security costs</i>				
Andre personaleomkostninger	786	689	0	0
<i>Other staff costs</i>				
	21.772	20.469	0	0

Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.

Information on management remuneration has been omitted in accordance with the exception provision in the Annual Accounts Act § 98 b, subsection 3 No. 2.

2 | Andre finansielle indtægter

<i>Other financial income</i>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	2.338	1.832
<i>Group enterprises</i>				
Finansielle indtægter i øvrigt	1.284	3.905	76	16
<i>Other interest income</i>				
	1.284	3.905	2.414	1.848

Noter

Notes

3 | Særlige poster

Special items

Koncernen har et tilgodehavende, hvor der tidligere er indgået forlig med modparten. På baggrund af en fornyet vurdering har ledelsen i året vurderet, at det ikke er sandsynligt, at beløbet vil blive inddrevet. Tilgodehavendet er derfor nedskrevet fuldt ud, svarende til en nedskrivning i året på 9.731 t.kr.

Koncernen har i regnskabsåret 2024 erhvervet aktier i et unoteret selskab for 22.957 t.kr. Ledelsen har ikke modtaget overvejende bevis for at selskabet er going concern, hvorfor aktierne er nedskrevet fuldt ud.

Moderselskabet har i regnskabsåret 2024 nedskrevet sine kapitalandele for associerede virksomheder med 1.687 t.kr. Ledelsen har ikke modtaget overvejende bevis for at selskabet er going concern, hvorfor kapitalandelene er nedskrevet til genindvindingsværdien svarende til den indre værdi af selskaberne.

The group has a receivable for which a settlement was previously reached with the counterparty. Based on a renewed assessment, management has concluded that it is no longer probable that the amount will be recovered. As a result, the receivable has been fully written down in the year, corresponding to DKK ('000) 9,731.

The group acquired shares in an unlisted company for DKK ('000) 22,957 in the financial year 2024. The management has not received sufficient evidence that the company is a going concern, and therefore the shares have been fully written down.

The parent company has written down its equity investments in associated companies by DKK ('000) 1,687. The management has not received sufficient evidence that the company is a going concern, hence the equity investments have been written down to their recoverable amount, corresponding to the intrinsic value of the companies.

	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000
4 Andre finansielle omkostninger				
<i>Other financial expenses</i>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	22.778	20.014
<i>Group enterprises</i>				
Finansielle omkostninger i øvrigt	4.900	5.331	255	11
<i>Other interest expenses</i>				
	4.900	5.331	23.033	20.025

Noter

Notes

	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>	
	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000
5 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst <i>Calculated tax on taxable income of the year</i>	0	2.524	-826	-4.585
Regulering af udskudt skat <i>Adjustment of deferred tax</i>	-8.243	-2.913	-4.534	59
	-8.243	-389	-5.360	-4.526
6 Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>				
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-25.573	-5.413	-19.222	-16.047
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat <i>The minority interests' share of the results of group enterprises</i>	267	-1.334	0	0
	-25.306	-6.747	-19.222	-16.047

Noter

Notes

7 | Immaterielle anlægsaktiver

Intangible assets

	Koncernen
	Group
tkr.	Goodwill
DKK '000	Goodwill
Kostpris 1. januar 2024	2.963
<i>Cost at 1 January 2024</i>	
Kostpris 31. december 2024	2.963
<i>Cost at 31 December 2024</i>	
Afskrivninger 1. januar 2024	2.031
<i>Amortisation at 1 January 2024</i>	
Årets afskrivninger	321
<i>Amortisation for the year</i>	
Afskrivninger 31. december 2024	2.352
<i>Amortisation at 31 December 2024</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	611
<i>Carrying amount at 31 December 2024</i>	

Noter

Notes

8 | Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

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 2024 <i>Cost at 1 January 2024</i>	25.599	3.745	81.472
Tilgang <i>Additions</i>	7.308	2.123	3.570
Afgang <i>Disposals</i>	-2.386	-88	-4.136
Kostpris 31. december 2024 <i>Cost at 31 December 2024</i>	30.521	5.780	80.906
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 <i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2024</i>	10.926	1.754	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver <i>Reversal of depreciation of assets disposed of</i>	-2.358	-88	0
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	4.340	985	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024 <i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2024</i>	12.908	2.651	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 <i>Value adjustment of fair value at 1 January 2024</i>	0	0	30.929
Årets værdireguleringer <i>Value adjustments of the year</i>	0	0	2.566
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024 <i>Value adjustment of fair value at 31 December 2024</i>	0	0	33.495
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	17.613	3.129	114.401

Carrying amount at 31 December 2024

Noter

Notes

8 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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>
tkr.	Investerings-
DKK '000	ejendomme
	<i>Investment</i>
	<i>properties</i>
Dagsværdi 31. december 2024	114.401
<i>Fair value at 31 December 2024</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	2.566
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	

Noter

Notes

8 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ejendom 1:

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 87 kvm. fordelt på 2 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 1.922 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 146 t.kr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,5 %.

Ejendom 2:

Ejendommen er beliggende i St. Heddinge, ca. 425 kvm. fordelt på 2 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 821 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 108 t.kr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6 %.

Ejendom 3:

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 712 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervs-lejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 442 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 260 t.kr. 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 100 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 745 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 317 t.kr. 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 erhvervs-lejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i boliglejemål og 100% i erhvervslejemål i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 332 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,5 %. To af lejemålene er opgjort efter eksterne mæglervurderinger, og de resterende lejemål er opgjort ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmetode. Det normaliserede driftsresultat for de resterende lejemål udgør 180 tkr. Markedslejen udgør kr. 1.148 pr. kvm. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5%.

Ejendom 6:

Ejendommen er beliggende i Asnæs, ca. 978 kvm. fordelt på 10 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 932 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 804 t.kr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6 %.

Ejendom 7:

Ejendommen er beliggende i Næstved, ca. 553 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 7 kælderrum. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 237 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 97 t.kr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,25 %.

Ejendom 8:

Ejendommen er beliggende i Ishøj, ca. 37 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Markedslejen udgør kr. 1.070 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 42 t.kr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,25 %.

Ejendom 9:

Ejendommen er beliggende i Køge, ca. 510 kvm. fordelt på 15 boliglejemål, som er anskaffet ultimo 2020. Der er anvendt en udlejningsprocent på 97,5 % 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. 1.500 pr. kvm. Det normaliserede driftsresultat udgør 560 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,25 %, som er

Noter

Notes

8 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ejendom 10:

Ejendommen er beliggende i Vipperød, ca. 2.544 kvm. bolig, som blev anskaffet i 2010. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % 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. 1.316 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 1.681 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ejendom 11:

Ejendommen er beliggende i Kalundborg, ca. 1.296 kvm. fordelt på 30 boliglejemål og 2 erhvervslejemål, som blev anskaffet i 2011. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % 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. 1.076 pr. kvm og det normaliserede driftsresultat udgør 1.074 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast på 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, 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 Vordingborg, ca. 1.299 kvm. bolig, som blev anskaffet i 2007. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % 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. 1.278 pr. kvm. og det normaliserede driftsresultat udgør 1.294 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

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. 87 sqm distributed on 2 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 1,922 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 146. A return on the investment of 5.5% is used in the calculation

Property 2:

The property is located in St. Heddinge, approx. 425 sqm distributed on 2 residential leases and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 821 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 108. 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 442 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 260. 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 100% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 745 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 100% for residential leases and 100% for commercial leases is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000)

Noter

Notes

8 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

332. A return on the investment of 6.5% is used in the calculation. Two of the leases are based on external broker valuations, and the remaining leases are based on the yield-based valuation method. The normalized operating result for the remaining leases is DKK ('000) 180. The market rent amounts to DKK 1,148 per sqm. A return on the investment of 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 100% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 932 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 804. A return on the investment of 6% is used in the calculation.

Property 7:

The property is located in Næstved, approx. 553 sqm distributed on 3 residential leases and 7 basement rooms. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 237 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 97. A return on the investment of 8.25% is used in the calculation.

Property 8:

The property is located in Ishøj, approx. 37 sqm distributed on 1 residential lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The market rent amounts to DKK 1,070 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 9:

The property is located in Køge, approx. 510 sqm distributed on 15 residential leases, which were acquired at the end of 2020. An occupancy rate of 97.5% is used in the calculation. The fair value of the properties 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 yield requirement. The market rent amounts to DKK 1,500 per sqm. The normalized operating result is DKK ('000) 560. A return on the investment of 5.25% is used in the calculation, taking into account the prevailing conditions in the property market on the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc.

Property 10:

The property is located in Vipperød, approx. 2,544 sqm of residential space, which was acquired in 2010. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The fair value of the properties 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 yield requirement. The market rent amounts to DKK 1,316 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 1,681. A return on the investment of 7% is used in the calculation, taking into account the prevailing conditions in the property market on the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc.

Property 11:

The property is located in Kalundborg, approx. 1,296 sqm distributed on 30 residential leases and 2 commercial leases, which were acquired in 2011. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The fair value of the properties 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 yield requirement. The market rent amounts to DKK 1,076 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 1,074. A return on the investment of 6% is used in the calculation, taking into account the prevailing conditions in the property market on the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc.

Property 12:

The property is located in Vordingborg, approx. 1,299 sqm of residential space, which was acquired in 2007. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The fair value of the properties 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 yield requirement. The market rent amounts to DKK 1,278 per sqm and the normalized operating result is DKK ('000) 1,294. A return on the investment of 5% is used in the calculation, taking into account the prevailing conditions in the property market on the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc.

Noter

Notes

9 | Finansielle anlægsaktiver

Financial non-current assets

tkr.	Koncernen		
	Group		
	Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Equity investments in associated enterprises</i>	Andre værdipapirer <i>Other securities</i>	Lejededesitum og andre tilgodehavender <i>Rent deposit and other receivables</i>
DKK '000			
Kostpris 1. januar 2024 <i>Cost at 1 January 2024</i>	2.210	4.985	28.079
Tilgang <i>Additions</i>	0	22.957	838
Afgang <i>Disposals</i>	-100	0	0
Kostpris 31. december 2024 <i>Cost at 31 December 2024</i>	2.110	27.942	28.917
Værdireguleringer 1. januar 2024 <i>Revaluation at 1 January 2024</i>	0	20.252	-9.731
Årets værdireguleringer <i>Revaluation and impairment losses for the year</i>	0	322	-9.731
Værdireguleringer 31. december 2024 <i>Revaluation at 31 December 2024</i>	0	20.574	-19.462
Årets nedskrivning <i>Impairment losses for the year</i>	1.687	22.957	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2024 <i>Impairment losses and amortisation of goodwill at 31 December 2024</i>	1.687	22.957	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 <i>Carrying amount at 31 December 2024</i>	423	25.559	9.455

Andre tilgodehavender omfatter et oprindeligt udlån til ekstern part på 3.000.000\$. Grundet usikkerhed forbundet med tilbagebetalingen, er tilgodehavendet værdireguleret til 0% af det oprindelige udlån. Sagen er vundet og tilgodehavendet er d. 28. maj 2024 opgjort til 4.845.849,32\$ inkl. renter. Det er ikke længere ledelsens vurdering at der kan indbringes tilgodehavende hvorfor værdien er reguleret til 0 %

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 0% 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. It is no longer the management's assesment that the receivable can be collected, hence the value has been adjusted to 0 %

Noter

Notes

9 | Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Fixed asset investments (continued)

tkr.	Moderselskabet	
	Parent Company	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
DKK '000	Equity investments in group enterprises	Equity investments in associated enterprises
Kostpris 1. januar 2024 <i>Cost at 1 January 2024</i>	343.385	2.210
Tilgang <i>Additions</i>	500	0
Afgang <i>Disposals</i>	0	-100
Kostpris 31. december 2024 <i>Cost at 31 December 2024</i>	343.885	2.110
Årets nedskrivning <i>Impairment losses for the year</i>	0	1.687
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2024 <i>Impairment losses and amortisation of goodwill at 31 December 2024</i>	0	1.687
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 <i>Carrying amount at 31 December 2024</i>	343.885	423

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Investments in subsidiaries (DKK '000)

Navn og hjemsted <i>Name and domicile</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>
QAPARTMENTS GROUP ApS, København	354.354	-3.595	100 %
Fuglesangsstien 10 ApS, København	820	-1.105	100 %
Q Invest 2022 ApS, København	-219	-37	80 %
KDL Ejendomme Sj. ApS, København	31.896	-593	100 %
QM Global, København	-312	-812	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)

Investments in associates (DKK '000)

Navn og hjemsted <i>Name and domicile</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Profit for the year</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>
Jaki Invest ApS, København	-348	-130	50 %

Noter

Notes

10 | Udskudt skatteaktiv

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 <i>Group</i>		Morderselskabet <i>Parent Company</i>	
	2024 tkr. <i>DKK '000</i>	2023 tkr. <i>DKK '000</i>	2024 tkr. <i>DKK '000</i>	2023 tkr. <i>DKK '000</i>
Udskudt skat vedrører:				
<i>Deferred tax assets is related to:</i>				
Skattemæssige underskud <i>Taxable losses</i>	7.691	0	4.534	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>	-280	0	0	0
Investerings ejendomme <i>Investment properties</i>	-7.811	0	0	0
Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i>	-229	0	0	0
Prioritetsgæld <i>Mortgage</i>	20	0	0	0
Fremførselsberettigede tab på ejendomme <i>Taxable loss properties</i>	2.301	0	0	0
	1.692	0	4.534	0
Udskudt skatteaktiv 1. januar <i>Deferred tax assets, beginning of year</i>	-6.551	-644	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen <i>Deferred tax of the year, income statement</i>	8.243	644	4.534	0
Udskudt skatteaktiv 31. december 2024	1.692	0	4.534	0

Deferred tax assets 31 December 2024

Angiv forudsætninger for skatteaktiv

State assumptions for tax asset

Noter

Notes

	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>	
	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000
11 Periodeafgrænsningsposter				
<i>Prepayments and accrued income</i>				
Omkostninger <i>Costs</i>	947	1.398	0	0
	947	1.398	0	0

12 | Andre værdipapirer og kapitalandele

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 <i>Group</i>
tkr. DKK '000	Aktier <i>Shares</i>
Dagsværdi 31. december 2024 <i>Fair value at 31 December 2024</i>	15.712
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen <i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	726

Noter

Notes

13 | Hensættelser til udskudt skat

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		Moderselskabet	
	Group		Parent Company	
	2024	2023	2024	2023
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
Udskudt skat vedrører:				
<i>Deferred tax is related to</i>				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	82	0	0
<i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>				
Investeringsjendomme	0	7.153	0	0
<i>Investment properties</i>				
Indretning af lejede lokaler	0	194	0	0
<i>Leasehold improvements</i>				
Prioritetsgæld	0	-50	0	0
<i>Mortgage</i>				
Fremførselsberettiget tab på ejendomme	0	-828	0	0
<i>Taxable loss properties</i>				
Udskudt skatteaktiv 1. januar	6.551	9.456	0	0
<i>Deferred tax, beginning of year</i>				
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	-6.551	-2.913	0	0
<i>Deferred tax of the year, income statement</i>				
Øvrige reguleringer	0	8	0	0
<i>Other adjustments</i>				
Udskudt skatteaktiv 31. december 2024	0	6.551	0	0

Provision for deferred tax 31 December 2024

Noter

Notes

14 | Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

tkr. DKK '000	Koncernen Group			
	31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 total liabilities
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	40.506	901	35.264	43.673
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank loan</i>	12.089	2.585	0	0
Anden gæld <i>Other liabilities</i>	17.524	0	5.057	20.621
Deposita <i>Deposit</i>	2.635	0	1.273	2.739
Feriepengeindefrysning <i>Frozen holiday pay</i>	1.246	0	1.246	1.130
	74.000	3.486	42.840	68.163

tkr. DKK '000	Moderselskabet Parent Company			
	31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 total liabilities
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	341.436	0	0	0
	341.436	0	0	0

15 | Periodeafgrænsningsposter

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

16 | Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Koncernen har indgået leasingaftaler, hvorpå restleasingydelse pr. 31. december 2024 udgør i alt 89.350 tkr. mod 85.597 tkr. i 2023.

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 huslejeoplygtelse til Københavns Boligejendomsselskab A/S. 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 og moderselskabet 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 og 13.361 t.kr. for moderselskabet. Herunder er selskabet blevet pålagt at betale renter for perioden, det samlede beløb inklusive renter udgør samlet 34.217 t.kr. for koncernen og 24.357 t.kr. for moderselskabet.

Landsskatteretten har lagt til grund at der er foretaget en række dispositioner imellem selskabets og koncernens ultimative ejer, hvor der skulle være indeholdt kildeskat. Landsskatteretten har således pålagt selskabet og 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 leasingaftaler med restløbetid på op til 46 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 1.363 tkr.

Koncernen har indgået huslejeoplygtelser svarende til en samlet forpligtelse på 4.622 tkr.

The group has entered into leasing agreements, on which the residual lease payments per 31 December 2024 amounts to a total of DKK (000) 89,350 against DKK (000) 85,597 in 2023.

The contingent liability must be compared with the group's activity, which is subletting of furnished 1-3 bedroom apartments. The rental and leasing contracts have a remaining term of between 3 months and 16 years and 9 months. The majority of the contingent liability can be attributed to a rent obligation to Københavns Boligejendomsselskab A/S. The leases are otherwise entered into on normal market terms. It is thus the management's view that any risk is limited as apartments will be able to be rented out at the same rent.

The group and the parent company are part of a pending tax case, where the National Tax Court has ruled in the case, where the company has been ordered to withhold withholding tax of a total of DKK (000) 19,077 for the group and DKK (000) 13,361 for the parent company. Under this, the company has been ordered to pay interest for the period, the total amount including interest amounts to a total of DKK (000) 34,217 for the group and DKK (000) 24,357 for the parent company.

The National Tax Court has assumed that a number of dispositions have been made between the company's and the group's ultimate owner, where withholding tax should have been included. The National Tax Court has thus ordered the company and 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 lease agreements with remaining terms of up to 46 months. The total outstanding lease commitment amount to DKK (000) 1,363.

The group has entered into rent obligations corresponding to a total obligation of DKK (000) 4,622.

Noter

Notes

16 | Eventualposter mv. (fortsat)

Contingencies etc. (continued)

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 0 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) 0 at the Balance Sheet date.

17 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Moderselskab

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

Koncern

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og realkreditinstitut, 42.335 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 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.

Parent 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) 42,335, a charge has been created on the Group's properties. The carrying amount of these properties is DKK ('000) 112,400 at 31 December 2024.

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

18 | Nærtstående parter

Related parties

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Kim Bøttger

Formand for bestyrelsen 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

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

19 | Forudsætninger for fortsat drift

Going concern assumptions

Ledelsen har vurderet, at selskabet er en going concern, og regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift. Denne vurdering er baseret på følgende forhold:

Likviditetsbudget: Selskabets ledelse har udarbejdet et positivt likviditetsbudget, som viser, at der er tilstrækkelige likvide midler til at dække de forventede forpligtelser i den kommende periode for koncernen, og dermed mulighed for at tilskyde den nødvendige kapital til moderselskabet, såfremt det vurderes nødvendigt.

Interne gældsforhold: Den negative egenkapital hos moderselskabet skyldes i væsentlig omfang forrentning af koncernintern gæld. Der er udstedt tilbagetrædelseserklæringer for al koncernmellemværende i regnskabsåret.

På baggrund af ovenstående vurderer ledelsen, at selskabet har tilstrækkelige ressourcer til at fortsætte driften i mindst 12 måneder fra balancedagen. Derfor er regnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

The management has assessed that the company is a going concern, and the financial statements have therefore been prepared on the basis of continued operation. This assessment is based on the following factors:

Liquidity budget: The company's management has prepared a positive liquidity budget, which shows that there are sufficient liquid funds to cover the expected obligations for the group in the coming period, and thus the ability to provide the necessary capital to the parent company if deemed necessary.

Intercompany debt: The negative equity of the parent company is largely due to the interest on intercompany debt. Withdrawal statements have been issued for all intercompany balances in the financial year.

Based on the above, the management assesses that the company has sufficient resources to continue operations for at least 12 months from the balance sheet date. Therefore, the financial statements have been prepared on the basis of continued operation.

Noter

Notes

20 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Information on significant uncertainties at recognition and measurement

Det er i året valgt ikke at indregne en hensat forpligtelse på 34.127 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 en hensat forpligtelse på 34.127 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 group chose not to recognize a provisioned obligation of TDKK 34,127 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 34,127 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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for KDL Invest 2021 ApS for 2024 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 sammentrag 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 2024 has been presented in accordance with the provisions of the Danish medium-size 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 eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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.

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 inter-company 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.

Minority interests

The accounting items of the subsidiaries are recognised in full in the Consolidated Financial Statements. The minority interests' proportional share of the results and equity of the subsidiaries is stated as separate items in the allocation of profit/loss and equity, respectively.

Income Statement

Rental income

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Andre eksterne omkostninger

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

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 realiserbar. 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 acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 9 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedspå position 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Other plant, fixtures and equipment
Indretning af lejede lokaler
Leasehold improvements

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.

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 9 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:

Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
5-10 år	0 %
5-10 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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.