

KDL INVEST 2021 APS

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

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juli 2023**

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 11 July 2023*

Jacob Jaque Andersen

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.

INDHOLDSFORTEGNELSE CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-10
Ledelsesberetning <i>Management Commentary</i>	
Hoved- og nøgletal for koncernen..... <i>Financial Highlights of the Group</i>	11-12
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	13-15
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Consolidated and Parent Company Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	16
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	17-20
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	21-22
Pengestrømsopgørelse..... <i>Cash Flow Statement</i>	23-24
Noter..... <i>Notes</i>	25-44
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	45-54

SELSKABSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Selskabet**
Company

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

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

Direktion
Executive Board

Kim Bøttger

Revision
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

**Oversættelses-
forbehold**
Translation Disclaimer

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

LEDELSESPÅTEGNING
MANAGEMENT'S STATEMENT

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KDL Invest 2021 ApS.

Today the Executive Board have discussed and approved the Annual Report of KDL Invest 2021 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

In my opinion the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company give a true and fair view of Group's and the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2022 and of the results of Group's and the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Valby, den 11. juli 2023
Valby, 11 July 2023

Direktion:
Executive Board

Kim Bøttger

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejerne i KDL Invest 2021 ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KDL Invest 2021 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne, på koncernregnskabet, af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

To the Shareholders of KDL Invest 2021 ApS

Qualified Opinion

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company of KDL Invest 2021 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows for the Group. The Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Except for the matters described in the "Basis for Qualified Opinion" paragraph, it is our opinion that the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Group or the Company at 31 December 2022 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 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Grundlag for konklusion med forbehold

Koncernen har som omtalt i note 17 om eventualforpligtelser en verserende skattesag. Landsskatteretten har i regnskabsåret truffet afgørelse i sagen. Det er landsskatterettens opfattelse, at flere datterselskaber har foretaget dispositioner med koncernens ultimative kapitalejer, hvor der på koncernniveau skulle have været indeholdt og afregnet kildeskat på t.kr. 19.077. 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 i koncernregnskabet vedrørende kildeskat på t.kr. 29.390 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 revisors 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 17 on contingent liabilities, the group has a pending tax case. The National Tax Court has made a decision in the case in the financial year. It is the opinion of the National Tax Court that several subsidiaries have made dispositions with the group's ultimate capital owner, where at group level withholding tax of TDKK 19,077. The group's management does not agree with this decision and the matter has therefore been brought before the courts.

Since the National Tax Court has made the decision in the case, it is our opinion that, in accordance with the Annual Accounts Act, a debt should be recognized in the consolidated accounts relating to withholding tax of TDKK 29,390 including interest and a corresponding receivable from the capital owner. The relationship has no impact on profit and equity.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements and the Annual Financial Statements of the Company" section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. In our opinion, the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified conclusion.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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

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

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Statement on Management Commentary

Management is responsible for Management Commentary.

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

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

København, den 11. juli 2023
Copenhagen, 11 July 2023

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

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

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

FINANCIAL HIGHLIGHTS OF THE GROUP

	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
Resultatopgørelse		
<i>Income statement</i>		
Bruttoresultat.....	51.963	1.930
<i>Gross profit/loss</i>		
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	32.794	160
<i>Operating profit/loss before depreciation and amortisation (EBITDA)</i>		
Resultat af primær drift.....	41.240	-2.151
<i>Operating profit/loss of main activities</i>		
Finansielle poster, netto.....	-8.485	-64
<i>Financial income and expenses, net</i>		
Årets resultat før skat.....	32.743	-1.351
<i>Profit/loss for the year before tax</i>		
Årets resultat.....	25.276	-1.157
<i>Profit/loss for the year</i>		
Balance		
<i>Balance sheet</i>		
Balancesum.....	262.924	307.128
<i>Total assets</i>		
Egenkapital.....	68.348	30.642
<i>Equity</i>		
Investeret kapital.....	36.571	42.985
<i>Invested capital</i>		
Pengestrømme		
<i>Cash flows</i>		
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	-10.359	172.632
<i>Cash flows from operating activities</i>		
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	116.138	-300.348
<i>Cash flows from investing activities</i>		
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	-38.619	128.894
<i>Cash flows from financing activities</i>		
Pengestrømme i alt.....	67.160	1.178
<i>Total cash flows</i>		
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-8.982	-148.414
<i>Investment in property, plant and equipment</i>		
Nøgletal		
<i>Key ratios</i>		
Afkast af investeret kapital.....	104,5	-3,5
<i>Return on invested capital</i>		
Soliditetsgrad.....	26,0	10,0
<i>Equity ratio</i>		
Egenkapitalforrentning.....	51,1	-7,6
<i>Return on equity</i>		

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>	$\frac{\text{Operating Profit/loss adjusted for goodwill amortisation} \times 100}{\text{Average invested capital}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
<i>Equity ratio:</i>	$\frac{\text{Equity (ex. minorities), at year-end} \times 100}{\text{Total assets, at year-end}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
<i>Return on equity:</i>	$\frac{\text{Profit/loss after tax} \times 100}{\text{Average equity}}$

LEDELSESBERETNING MANAGEMENT COMMENTARY

Væsentligste aktiviteter

Koncernens vigtigste aktiviteter er udlejning af servicede og møblerede lejligheder; primært til virksomheder, der har medarbejdere udstationeret i Danmark samt genhusning i forbindelse med forsikringsager.

Koncernen ejer dudover en række investerings-ejendomme, med udlejning som formål.

Usædvanlige forhold

Koncernen har i forbindelse med et forlig indgået forrige år, valgt at foretage en nedskrivning på 9.730 t.kr. af dets tilgodehavende fra forliget. Ledelsen forventer at få det resterende beløb af hovedstolen ind.

Koncernen og moderselskabet har i forbindelse med fusionen i 2022 opnået en gældseftergivelse fra pengeinstitutter, da betingelserne for gældseftergivelsen er opfyldt. Det medfører der i året under andre driftsindtægter er medtaget indtægt på samlet 12.473 t.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i året valgt ikke at indregne en gæld på 29.390 t.kr. i koncernregnskabet 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 29.390 t.kr. for koncernen forbundet med den verserende skattesag inklusive renter.

Ledelsen er ikke enige i disse afgørelser og sagen er anket til domstolene, hvor ledelsen forventer at få medhold i sagen.

Principal activities

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

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

Unusual matters

In connection with a settlement entered into last year, the group has chosen to make a write-down of DKK 9,730,000. of its receivables from the settlement. The management expects to receive the remaining amount of the principal.

In connection with the merger in 2022, the group and the parent company have obtained debt forgiveness from financial institutions, as the conditions for the debt forgiveness have been met. This means that in the year a total of DKK 12,473 thousand has been included under other operating income.

Recognition and measurement uncertainty

This year, it was decided not to recognize a debt of DKK 29,390,000. 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 29,390,000. for the group, connected to the pending tax case including interest.

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

LEDELSESBERETNING MANAGEMENT COMMENTARY

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen kommer ud af 2022 med et tilfredsstillende resultat.

Koncernen så en ganske god efterspørgsel fra både kernekunder og nye kunder som er kommet til. Vi ser effekterne af den nye salgs strategi som blev opstartet i 2021 og fintunet igennem 2022. Vi ser ligeledes at implementeringen af nyt økonomi samt bookingsystem begynder at bærer frugt ved via bedre arbejds processer internt og bedre styring og optimering af kapaciteten.

Koncernens resultat er også positivt påvirket af investeringer på de finansielle markeder.

Koncernen har også i 2022 haft fokus på de generelle omkostninger, dog har IT udgifterne været højere vedrørende implementering af nye systemer samt tilretning til arbejdsgange. Koncernen vil også i 2023 forsætte udviklingen af vores platform hvilke vil betyde yderligere investeringer i IT om end forventeligt mindre end i 2022.

KDL Invest 2021 ApS er i regnskabsåret 2022 fusioneret med sine 100 % ejede datterselskaber, KDL Ejendomme ApS, Kollegievej 1-9, KDL Invest ApS, Q Holding International A/S, Østerfarimagsgade 28 ApS og Q 12 Ejendomme ApS. KDL Invest 2021 ApS er det fortsættende selskab efter fusionen. Fusionen er regnskabsmæssige behandlet efter koncernmetoden inkl. tilpasning af sammenligningstal. Der henvises til noten 'Anvendt regnskabspraksis' for en nærmere beskrivelse af heraf.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernen kommer ud af 2022 med et bruttoresultat på ca 52 mio kr mod forventet ca 35 mio i 2021 årsrapporten. Hertil et bundlinje resultat på 25.275 t.kr. Det anses som tilfredsstillende set i lyset af de senere års negative påvirkninger fra COVID.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Development in activities and financial and economic position

The group will emerge from 2022 with a satisfactory result.

The group saw quite good demand from both core customers and new customers who have joined. We see the effects of the new sales strategy, which was started in 2021 and fine-tuned through 2022. We also see that the implementation of the new economy and booking system is beginning to bear fruit via better work processes internally and better management and optimization of capacity.

The group's result is also positively affected by investments in the financial markets.

The group has also focused on general costs in 2022, however, IT expenses have been higher regarding the implementation of new systems and adjustments to work processes. The group will also continue the development of our platform in 2023, which will mean further investments in IT, albeit expectedly less than in 2022.

In the financial year 2022, KDL Invest 2021 ApS has merged with its 100% owned subsidiaries, KDL Ejendomme ApS, Kollegievej 1-9, KDL Invest ApS, Q Holding International A/S, Østerfarimagsgade 28 ApS and Q 12 Ejendomme ApS. KDL Invest 2021 ApS is the continuing company after the merger. The merger is accounted for according to the group method incl. adjustment of comparative figures. Refer to the note 'Applied accounting practices' for a more detailed description of this.

Profit/loss for the year compared to the expected development

The group will come out of 2022 with a gross profit of approx. DKK 52 million against the expected approx. 35 million in the 2021 annual report. In addition, a bottom line result of DKK 25,275 thousand. It is considered satisfactory in light of the negative impacts from COVID in recent years.

Significant events after the end of the financial year

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

LEDELSESBERETNING MANAGEMENT COMMENTARY

Miljøforhold

Koncernen har målrettet fokus på miljø og klima. Vi genbruger alle de møbler vi kan og har krav til underleverandører om at diverse rengøringsartikler er klima venlige. Selskabet arbejder ligeledes på en udskiftning af personale biler til EL.

Koncernen har aftaler med forsyningsselskaber om at energi i stigende grad skal være klima venligt som eksempelvis vindkraft.

Forventninger til fremtiden

Koncernen forventer et bruttoresultat i omegnen af resultatet for 2022. Vi vil søge at udbygge vores position i kerne området og står klar til udbygge porteføljen af lejligheder såfremt der skulle opstå muligheder.

Der forventes på den baggrund et bruttoresultat på 52 mio. kr. for 2023 for koncernen.

Environmental situation

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

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

Future expectations

The group expects a gross profit in the vicinity of the result for 2022. We will seek to expand our position in the core area and stand ready to expand the portfolio of apartments should opportunities arise.

On this basis, a gross profit of DKK 52 million is expected for 2023 for the group.

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

	Note	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>	
		2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
BRUTTOFORTJENESTE.....	1	51.963	1.930	10.618	-119
GROSS PROFIT					
Personaleomkostninger.....	2	-19.169	-1.770	0	0
<i>Staff costs</i>					
Af- og nedskrivninger.....		-4.673	-1.872	0	0
<i>Depreciation, amortisation and impairment</i>					
Andre driftsomkostninger.....		-445	-22	-78	0
<i>Other operating expenses</i>					
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		13.564	-417	0	0
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>					
DRIFTSRESULTAT.....		41.240	-2.151	10.540	-119
OPERATING PROFIT					
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-12	864	0	0
<i>Income from investments in subsidiaries and associates</i>					
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		570	0	0	0
<i>Income from other equity investments and securities</i>					
Andre finansielle indtægter.....	3	2.795	653	1.107	126
<i>Other financial income</i>					
Andre finansielle omkostninger.....	1, 4	-11.850	-717	-9.901	-1.223
<i>Other financial expenses</i>					
RESULTAT FØR SKAT.....		32.743	-1.351	1.746	-1.216
PROFIT BEFORE TAX					
Skat af årets resultat.....	5	-7.467	194	-357	265
<i>Tax on profit/loss for the year</i>					
ÅRETS RESULTAT.....	6	25.276	-1.157	1.389	-951
PROFIT FOR THE YEAR					

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

	Note	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>	
		2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
AKTIVER ASSETS					
Goodwill.....		1.253	1.574	0	0
<i>Goodwill</i>					
Immaterielle anlægsaktiver.....	7	1.253	1.574	0	0
<i>Intangible assets</i>					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		11.833	8.501	0	0
<i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>					
Indretning af lejede lokaler.....		2.110	1.411	0	0
<i>Leasehold improvements</i>					
Investerings ejendomme.....		123.681	137.750	0	0
<i>Investment properties</i>					
Materielle anlægsaktiver.....	8	137.624	147.662	0	0
<i>Property, plant and equipment</i>					
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	343.360	343.328
<i>Equity investments in group enterprises</i>					
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.234	121.580	2.235	2.235
<i>Equity investments in associated enterprises</i>					
Andre værdipapirer.....		26.828	1.190	0	0
<i>Other securities</i>					
Lejedespositum og andre tilgodehavender.....		9.730	21.190	0	0
<i>Rent deposit and other receivables</i>					
Finansielle anlægsaktiver.....	9	38.792	143.960	345.595	345.563
<i>Financial non-current assets</i>					
ANLÆGSAKTIVER.....		177.669	293.196	345.595	345.563
NON-CURRENT ASSETS					

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

	Note	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>	
		2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
AKTIVER (FORTSAT) ASSETS (CONTINUED)					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		3.172	1.195	19	19
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	24.183	23.787
Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... <i>Receivables from associated enterprises</i>		2.386	2.102	2.386	2.102
Udskudt skatteaktiv..... <i>Deferred tax assets</i>	10	0	0	62	2.243
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		10.921	9.457	12	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... <i>Joint tax contribution receivable</i>		0	0	3.816	187
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>	11	438	0	0	0
Tilgodehavender..... <i>Receivables</i>		16.917	12.754	30.478	28.338
Andre værdipapirer og kapitalandele..... <i>Other securities and equity investments</i>	12	9.886	10	0	0
Værdipapirer..... <i>Current investments</i>		9.886	10	0	0
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		58.452	1.168	429	0
OMSÆTNINGSAKTIVER..... <i>CURRENT ASSETS</i>		85.255	13.932	30.907	28.338
AKTIVER..... <i>ASSETS</i>		262.924	307.128	376.502	373.901

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

	Note	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
		2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES					
Selskabskapital..... <i>Share capital</i>		1.000	1.000	1.000	1.000
Overkurs ved emission..... <i>Share premium account</i>		41.985	41.985	41.985	41.985
Reserve for nettoopsk. efter indre værdi metode..... <i>Reserve for net revaluation according to equity va</i>		0	101.414	0	0
Overført overskud..... <i>Retained profit</i>		25.363	-113.757	-18.788	-20.177
EGENKAPITAL..... EQUITY		68.348	30.642	24.197	22.808
Hensættelse til udskudt skat..... <i>Provision for deferred tax</i>	13	9.456	3.032	0	0
Andre hensatte forpligtelser..... <i>Other provisions for liabilities</i>	14	3.311	3.290	218	218
HENSATTE FORPLIGTELSE..... PROVISIONS		12.767	6.322	218	218
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Mortgage debt</i>		32.007	53.536	0	0
Banklån..... <i>Bank loan</i>		2.470	2.518	0	0
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		8.634	11.873	0	0
Feriepengeindefrysning..... <i>Frozen holiday pay</i>		1.187	1.187	0	0
Langfristede gældsforpligtelser... Non-current liabilities	15	44.298	69.114	0	0

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

	Note	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
		2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
PASSIVER (FORTSAT) EQUITY AND LIABILITIES (CONTINUED)					
Obligationslån..... <i>Bond loans</i>		3.346	3.552	0	0
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		5.921	19.518	0	12.472
Modtagne forudbetalinger fra kunder..... <i>Prepayments received from customers</i>		5.138	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		6.028	4.933	41	275
Gæld til tilknyttede virksomheder. <i>Payables to group enterprises</i>		0	0	286.559	221.722
Gæld til associerede virksomheder <i>Payables to associated enterprises</i>		0	300	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... <i>Payables to owners and management</i>		90.830	125.201	63.912	115.209
Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i>		463	0	463	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag..... <i>Joint tax contribution payable</i>		0	0	945	0
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		23.511	47.546	167	1.197
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>	16	2.274	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser... <i>Current liabilities</i>		137.511	201.050	352.087	350.875
GÆLDSFORPLIGTELSE... LIABILITIES		181.809	270.164	352.087	350.875
PASSIVER..... EQUITY AND LIABILITIES		262.924	307.128	376.502	373.901
 Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	17				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	18				
 Nærtstående parter <i>Related parties</i>	19				
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling <i>Information on uncertainty with respect to recognition and measurement</i>	20				

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

	Koncernen Group				
	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode <i>Reserve for net revaluation according to equity va</i>	Overført overskud <i>Retained profit</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2022..... <i>Equity at 1 January 2022</i>	1.000	41.985	101.414	-113.757	30.642
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6. <i>Proposed profit allocation, see note 6</i>			-12	25.288	25.276
Overførsler <i>Transfers</i>					
Afgang/ophør..... <i>Disposals</i>			-101.414	101.414	0
Udligning negativ saldo..... <i>Settlem. negative balance</i>			12	-12	0
Tilladt udligning..... <i>Allowed equalization</i>				12.430	12.430
Egenkapital 31. december 2022..... <i>Equity at 31 December 2022</i>	1.000	41.985	0	25.363	68.348

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

	Moderselskabet Parent Company			I alt Total
	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført overskud <i>Retained profit</i>	
Egenkapital 31. december 2021..... <i>Equity at 1 January 2022</i>	1.000	41.985	-335	42.650
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed..... <i>Additions/disposals relating to equity by mergers and acquisitions</i>			-19.842	-19.842
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022..... <i>Adjusted equity at 1 January 2022</i>	1.000	41.985	-20.177	22.808
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6..... <i>Proposed profit allocation, see note 6</i>			1.389	1.389
Egenkapital 31. december 2022..... <i>Equity at 31 December 2022</i>	1.000	41.985	-18.788	24.197

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

	Koncernen	
	<i>Group</i>	
	2022	2021
	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000
Årets resultat.....	25.276	-1.157
<i>Profit/loss for the year</i>		
Årets afskrivninger tilbageført.....	4.673	1.872
<i>Depreciation and amortisation, reversed</i>		
Resultat af associerede virksomheder.....	12	-865
<i>Profit/loss from associates</i>		
Regulering af andre finansielle indtægter.....	-570	0
<i>Adjustment of other financial income</i>		
Skat af årets resultat tilbageført.....	7.467	-194
<i>Tax on profit/loss, reversed</i>		
Øvrige reguleringer.....	-5.307	417
<i>Other adjustments</i>		
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-4.164	-12.753
<i>Change in receivables (ex tax)</i>		
Ændring i andre hensatte forpligtelser.....	21	3.290
<i>Change in other provisions</i>		
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-37.767	182.022
<i>Change in current liabilities (ex bank, tax, instalments payable and overdraft facility)</i>		
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	-10.359	172.632
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITY		
Køb af immaterielle anlægsaktiver.....	0	-1.574
<i>Purchase of intangible assets</i>		
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-8.982	-149.768
<i>Purchase of property, plant and equipment</i>		
Salg af materielle anlægsaktiver.....	29.105	0
<i>Sale of property, plant and equipment</i>		
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	0	-149.006
<i>Purchase of financial assets</i>		
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	96.015	0
<i>Sale of financial assets</i>		
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	116.138	-300.348
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITY		

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

	Koncernen	
	<i>Group</i>	
	2022	2021
	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000
Andre ændringer i langfristet gæld.....	-24.816	69.114
<i>Other changes in non-current debt</i>		
Kapitalforhøjelse.....	0	42.945
<i>Capital increase</i>		
Ændringer i driftskredit	-13.597	19.029
<i>Change in overdraft</i>		
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	-206	-2.194
<i>Other cash flows from financing activities</i>		
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-38.619	128.894
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY		
ÆNDRING I LIKVIDER.....	67.160	1.178
CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		
Likvider 1. januar.....	1.178	0
<i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	68.338	1.178
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT 31 DECEMBER		
Likvider 31. december specificeres således:		
<i>Cash and cash equivalents at 31 December comprise:</i>		
Likvide beholdninger	58.452	1.168
<i>Cash and cash equivalents</i>		
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	9.886	10
<i>Other securities and equity investments</i>		
LIKVIDER.....	68.338	1.178
CASH AND CASH EQUIVALENTS		

NOTER
NOTES

Note

Særlige poster

1

Special items

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

Koncernen har et tilgodehavende hvor der er indgået forlig med modparten. Koncernen har på baggrund af forliget tidligere år tilbageført indtægtsførte renter. I året har ledelsen foretaget en vurdering af tilgodehavendet, og har vurderet at der er behov for nedskrivning på den resterende del af tilgodehavende. På den baggrund har ledelsen hensat 9.731 t.kr. til tab på tilgodehavendet indregnet under andre finansielle omkostninger.

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

The group has a receivable where a settlement has been reached with the counterparty. On the basis of the settlement in previous years, the group has reversed interest recognized as income. During the year, the management has carried out an assesment of the receivables and has assessed that there is a need to write down the remaning part of the receivables. On this basis, the management has set aside 9.731 t.DKK for losses on the receivable recognized under other financial costs.

	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
Andre driftsindtægter..... <i>other operating income</i>	12.473	0	12.473	0
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial costs</i>	9.731	5.911	0	0
	22.204	5.911	12.473	0

NOTER
NOTES

	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>		Note
	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	
Personaleomkostninger					2
<i>Staff costs</i>					
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: <i>Average number of employees</i>	34	36	1	1	
Løn og gager..... <i>Wages and salaries</i>	17.311	1.588	0	0	
Pensioner..... <i>Pensions</i>	951	96	0	0	
Andre omkostninger til social sikring <i>Social security costs</i>	207	21	0	0	
Andre personaleomkostninger..... <i>Other staff costs</i>	700	65	0	0	
	19.169	1.770	0	0	
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2. <i>Information on management remuneration has been omitted in accordance with the exception provision in the Annual Accounts Act § 98 b, subsection 3 No. 2.</i>					
Andre finansielle indtægter					3
<i>Other financial income</i>					
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... <i>Group enterprises</i>	0	0	1.107	103	
Finansielle indtægter i øvrigt..... <i>Other interest income</i>	2.795	653	0	23	
	2.795	653	1.107	126	
Andre finansielle omkostninger					4
<i>Other financial expenses</i>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... <i>Group enterprises</i>	0	0	9.884	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt..... <i>Other interest expenses</i>	11.850	717	17	1.223	
	11.850	717	9.901	1.223	

NOTER
NOTES

	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>		Note
	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	
Skat af årets resultat					5
<i>Tax on profit/loss for the year</i>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.047	-83	-1.824	-109	
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>					
Regulering af udskudt skat.....	6.420	-111	2.181	-156	
<i>Adjustment of deferred tax</i>					
	7.467	-194	357	-265	
 Forslag til resultatdisponering					 6
<i>Proposed distribution of profit</i>					
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	-12	0	0	0	
<i>Allocation to reserve for net revaluation according to equity va</i>					
Overført resultat.....	25.288	-1.157	1.389	-951	
<i>Retained earnings</i>					
	25.276	-1.157	1.389	-951	
 Immaterielle anlægsaktiver					 7
<i>Intangible assets</i>					
			Koncernen <i>Group</i>		
			Goodwill <i>Goodwill</i>		
Kostpris 1. januar 2022.....			2.963		
<i>Cost at 1 January 2022</i>					
Kostpris 31. december 2022.....			2.963		
<i>Cost at 31 December 2022</i>					
Afskrivninger 1. januar 2022.....			1.389		
<i>Amortisation at 1 January 2022</i>					
Årets afskrivninger			321		
<i>Amortisation for the year</i>					
Afskrivninger 31. december 2022.....			1.710		
<i>Amortisation at 31 December 2022</i>					
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			1.253		
<i>Carrying amount at 31 December 2022</i>					

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

8

	Koncernen <i>Group</i>		
	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 2022..... <i>Cost at 1 January 2022</i>	21.332	3.941	104.823
Tilgang..... <i>Additions</i>	7.088	1.301	593
Afgang..... <i>Disposals</i>	-5	0	-28.894
Kostpris 31. december 2022..... <i>Cost at 31 December 2022</i>	28.415	5.242	76.522
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022..... <i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2022</i>	12.924	2.530	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... <i>Reversal of depreciation of assets disposed of</i>	-133	0	0
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	3.791	602	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022..... <i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2022</i>	16.582	3.132	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022. <i>Value adjustment of fair value at 1 January 2022</i>	0	0	32.827
Årets værdireguleringer..... <i>Value adjustments of the year</i>	0	0	16.138
Værdireguleringer solgte aktiver..... <i>Reversal of value adjustments of assets disposed of</i>	0	0	-1.806
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... <i>Value adjustment of fair value at 31 December 2022</i>	0	0	47.159
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.. <i>Carrying amount at 31 December 2022</i>	11.833	2.110	123.681

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

8

Tangible fixed assets (continued)

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

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

	Koncernen
	<u>Group</u>
	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
Dagsværdi 31. december 2022.....	123.681
<i>Fair value at 31 December 2022</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	16.138
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

8

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. 132 kvm. fordelt på 3 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 153 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,1 %.

Ejendom 2:

Ejendommen er beliggende i St. Heddinge, ca. 545 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 133 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,6 %.

Ejendom 3:

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 712 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 265 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,75 %.

Ejendom 4:

Ejendommen er beliggende i Nykøbing Sjælland, ca. 591 kvm. fordelt på 7 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 303 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,75 %.

Ejendom 5:

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 492 kvm. fordelt på 5 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 305 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,75 %.

Ejendom 6:

Ejendommen er beliggende i Asnæs, ca. 978 kvm. fordelt på 10 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 833 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,8 %.

Ejendom 7:

Ejendommen er beliggende i Vig, ca. 488 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 172 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 9 %.

Ejendom 8:

Ejendommen er beliggende i Næstved, ca. 553 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 7 kælderrum. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 117 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 11 %.

Ejendom 9:

Ejendommen er beliggende i Ishøj, ca. 37 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 34 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,5 %.

NOTER
NOTES**Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****8***Tangible fixed assets (continued)***Ejendom 10:**

Ejendommen er beliggende i Kalundborg, ca. 1.368 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. Det normaliserede driftsresultat udgør 880 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ejendom 11:

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. Det normaliserede driftsresultat udgør 2.137 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Der er på tilhørende grund ved at blive godkendt byggerettigheder. I forbindelse med de potentielle byggerettigheder på de tilhørende grunde, er dagsværdien opgjort på baggrund af den nuværende værdi med hensyn til den usikkerhed der er forbundet med godkendelse af byggerettighederne. Ledelsen har modtaget et købstilbud på en del af grunden med potentielle byggerettigheder og har foretaget en vurdering af salgspris på den øvrige del af byggerettighederne. Grunden med byggerettigheder er samlet opgjort til 7.120 t.kr.

Ejendom 12:

Ejendommen er beliggende i Vordingborg, ca. 1.294 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. Det normaliserede driftsresultat udgør 1.225 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

NOTER NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

8

Tangible fixed assets (continued)

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

Property 1:

The property is located in Helsingør, approx. 132 sqm distributed on 3 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 153. A return on the investment of 5.1% is used in the calculation.

Property 2:

The property is located in St. Heddinge, approx. 545 sqm distributed on 3 residential leases and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 133. A return on the investment of 5.6% 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 normalized operating result is DKK ('000) 265. A return on the investment of 5.75% 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 normalized operating result is DKK ('000) 303. A return on the investment of 5.75% 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% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 305. A return on the investment of 5.75% 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 normalized operating result is DKK ('000) 833. A return on the investment of 5.8% is used in the calculation.

Property 7:

The property is located in Vig, approx. 488 sqm distributed on 3 residential leases and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 172. A return on the investment of 9% is used in the calculation.

Property 8:

The property is located in Næstved, approx. 553 sqm distributed on 3 residential leases and 7 basement rooms. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 117. A return of 11% is used in the calculation.

Property 9:

The property is located in Ishøj, approx. 37 sqm distributed on 1 residential lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 34. A return on the investment of 3.5 % is used in the calculation.

Property 10:

The property is located in Kalundborg, approx. 1,368 sqm distributed on 30 residential leases and 2 commercial leases, which was acquired in 2011. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The fair value of the properties is assessed using an income-based valuation model, where the value is determined based on the investment properties' net operating income and an individually determined required rate of return. The normalized operating result is DKK ('000) 880. A return on the investment of 6 % is used in the calculation, which is determined based on the prevailing conditions in the real estate market as of the balance sheet date, the property type, location, etc..

Property 11:

The property is located in Vipperød, approx. 2,544 sqm accommodation, which was acquired in 2010. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The fair value of the properties is assessed using an income-based valuation model, where the value is determined based on the investment properties' net operating income and an individually determined required rate of return. The normalized operating result is DKK ('000) 2,137. A return on the investment of 6.5 % is used in the calculation, which is determined based on the prevailing of conditions in the

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

8

Tangible fixed assets (continued)

real estate market as of the balance sheet date, the property type, location, etc.

There are building rights being approved on the associated land. In connection with the potential building rights on the associated plots, the fair value is determined based on the current value considering the uncertainty associated with the approval of the building rights. Management has received a purchase offer for a portion of the land with potential building rights and has assessed the sales price of the remaining building rights. The land with building rights is valued at a total of DKK ('000) 7,120.

Property 12:

The property is located in Vordingborg, approx. 1,294 sqm accommodation, which was acquired in 2007. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The fair value of the properties is assessed using an income-based valuation model, where the value is determined based on the investment properties' net operating income and an individually determined required rate of return. The normalized operating result is DKK ('000) 1,225. A return on the investment of 5 % is used in the calculation, which is determined based on the prevailing conditions in the real estate market as of the balance sheet date, type, location, etc.

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver
Financial non-current assets

9

	Koncernen Group		
	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associated enterprises	Andre værdipapirer Other securities	Lejededpositum og andre tilgodehavender Rent deposit and other receivables
Kostpris 1. januar 2022..... <i>Cost at 1 January 2022</i>	20.166	1.199	21.189
Valutakursregulering til ultimokurs..... <i>Exchange adjustment at closing rate</i>	0	570	0
Overførsel..... <i>Transferred</i>	-3.862	3.862	0
Afgang..... <i>Disposals</i>	-14.069	-645	-1.728
Kostpris 31. december 2022..... <i>Cost at 31 December 2022</i>	2.235	4.986	19.461
Værdireguleringer 1. januar 2022..... <i>Revaluation at 1 January 2022</i>	101.414	0	0
Overførsel..... <i>Transferred</i>	-21.842	21.842	0
Årets værdireguleringer <i>Revaluation and impairment losses for the year</i>	0	0	-9.731
Værdireguleringer 31. december 2022..... <i>Revaluation at 31 December 2022</i>	79.572	21.842	-9.731
Årets nedskrivning..... <i>Impairment losses for the year</i>	79.573	0	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2022..... <i>Impairment losses and amortisation of goodwill at 31 December 2022</i>	79.573	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.. <i>Carrying amount at 31 December 2022</i>	2.234	26.828	9.730

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)
Fixed asset investments (continued)

9

	Moderselskabet <i>Parent Company</i>	
	Kapitalandele i dattervirksomh der <i>Equity investments in group enterprises</i>	Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Equity investments in associated enterprises</i>
Kostpris 1. januar 2022..... <i>Cost at 1 January 2022</i>	343.328	2.235
Tilgang..... <i>Additions</i>	32	0
Kostpris 31. december 2022..... <i>Cost at 31 December 2022</i>	343.360	2.235
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... <i>Carrying amount at 31 December 2022</i>	343.360	2.235

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

Navn og hjemsted <i>Name and domicil</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>
QAPARTMENTS GROUP ApS, København.....	333.801	15.156	100 %
Fuglesangsstien 10 ApS, København.....	-294	-62	100 %
Q Invest 2022 ApS, København.....	40	-	80 %
KDL Ejendomme Sj. ApS, København.....	47.925	7.798	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)
Investments in associates (DKK '000)

Navn og hjemsted <i>Name and domicil</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Profit for the year</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>
Vibevej 8 Holding ApS, København.....	-33	8	50 %
Samala Care ApS, Kalundborg.....	3.405	1.288	17 %
Jaki Invest ApS, København.....	-86	-86	50 %

NOTER
NOTES

Note

Udskudt skatteaktiv

10

Deferred tax assets

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

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

	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
Udskudt skat vedrører:				
Skattemæssige underskud	0	0	62	2.243
<i>Taxable losses</i>				
	0	0	62	2.243
Udskudt skat 1. januar.....	0	0	2.243	0
<i>Deferred tax, beginning of year</i>				
Årets udskudte skat i	0	0	-2.181	2.243
resultatopgørelsen.....				
<i>Deferred tax of the year, income statement</i>				
Udskudt skat 31. december.....	0	0	62	2.243
<i>Deferred tax assets 31 December 2022</i>				

Det udskudte skatteaktiv forventes at blive anvendt i sambeskatningskredsen.

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

NOTER
NOTES

	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>		Note
	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	
Periodeafgrænsningsposter					11
<i>Prepayments and accrued income</i>					
Omkostninger.....	438	0	0	0	
<i>Costs</i>					
	438	0	0	0	

Andre værdipapirer og kapitalandele

12

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>
	Børsnoterede værdipapirer <i>Listed bonds</i>
Dagsværdi 31. december 2022.....	9.886
<i>Fair value at 31 December 2022</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.049
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	

NOTER
NOTES

Note

Hensættelse til udskudt skat

13

Provision for deferred tax

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

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

	Koncernen Group		Moderselskabet Parent Company	
	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
Udskudt skat vedrører:				
Skattemæssigt underskud.....	-99	-3.579	0	0
<i>Taxable losses</i>				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	-70	-137	0	0
<i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>				
Investerings ejendomme.....	10.412	7.356	0	0
<i>Investment properties</i>				
Indretning af lejede lokaler	79	71	0	0
<i>Leasehold improvements</i>				
Tilgodehavender.....	0	-36	0	0
<i>Receivables</i>				
Prioritetsgæld	-40	98	0	0
<i>Mortgage</i>				
Fremførselsberettiget tab på ejendomme.....	-828	-741	0	0
<i>Taxable loss properties</i>				
	9.454	3.032	0	0
Udskudt skat 1. januar.....	3.032	0	0	0
<i>Deferred tax, beginning of year</i>				
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	6.420	3.032	0	0
<i>Deferred tax of the year, income statement</i>				
Udskudt skat 31. december.....	9.452	3.032	0	0
<i>Provision for deferred tax 31 December 2022</i>				

NOTER
NOTES

	Koncernen <i>Group</i>		Moderselskabet <i>Parent Company</i>		Note
	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	
Andre hensatte forpligtelser					14
<i>Other provisions for liabilities</i>					
> 1 år og < 5 år.....	3.311	3.290	0	0	
<i>> 1 year and < 5 years</i>					

Koncernen er part af 2 igangværende skattesager.

Koncernen har i lig med tidligere år hensat det fulde beøb vedrørende den ene skattesag på i alt t.kr. 3.311.

Koncernen er part i en igangværende skattesag, hvor der er truffet afgørelse i Landsskatteretten imode selskabet, sagen er anket til domstolene. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af denne sag vil være i selskabets favør.

The group is a party to 2 ongoing tax cases.

As in previous years, the group has set aside the full amount for the one tax case totaling TDKK 3,311.

The group is a party to an ongoing tax case where a decision has been made in the National Tax Court against the company, the case has been appealed to the courts. It is the management's opinion that the outcome of this case will be in the company's favour.

Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities
15

	Koncernen <i>Group</i>			
	31/12 2022 gæld i alt 31/12 2022 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2021 gæld i alt 31/12 2021 total liabilities
Gæld til realkreditinstitutter.....	35.353	3.346	25.932	56.636
<i>Mortgage debt</i>				
Gæld til pengeinstitutter.....	2.920	450	670	2.970
<i>Bank loan</i>				
Anden gæld.....	8.634	0	1.467	11.873
<i>Other liabilities</i>				
Feriepengeindefrysning.....	1.187	0	1.187	1.187
<i>Frozen holiday pay</i>				
	48.094	3.796	29.256	72.666

Periodeafgrænsningsposter
16

Accruals and deferred income

Periodeafgrænsningsposter vedrører periodiseret husleje for datterselskab

Accruals relate to accrued rent for a subsidiary.

NOTER
NOTES**Note****Eventualposter mv.**
*Contingencies etc.***17****Eventualforpligtelser**
Contingent liabilities

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

Koncernen har indgået leasingaftaler, hvorpå restleasingydelserne pr. 31. december 2022 udgør i alt 82.145 tkr. mod 83.478 tkr. i 2021.

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 huslejeforpligtelse til associeret selskab i koncernen. Huslejekontrakterne er ellers indgået på normale markedsvilkår. Det er således ledelsens opfattelse, at en eventuel risiko er begrænset idet lejligheder vil kunne udlejes til samme husleje.

Koncernen er en del af en verserende skattesag, hvor Landsskatteretten retten har truffet afgørelse i sagen, hvor selskabet er blevet pålagt at indeholde kildeskat på samlet 19.077 t.kr. for koncernen. Herunder er selskabet blevet pålagt at betale renter for perioden, det samlede beløb inklusive renter udgør samlet 29.390 t.kr. for koncernen.

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

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

Koncernen har indgået huslejeforpligtelser svarende til en samlet forpligtelse på 6.165 tkr. Moderselskabet har stillet garanti på 448 tkr. overfor udlejer vedrørende huslejeforpligtelse i datterselskab.

NOTER NOTES

Note

Eventualposter mv. (fortsat)

17

Contingencies etc. (continued)

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

The group has entered into lease contracts for which the residual lease payments total DKK'000 82,145 at 31 December 2022 compared to total DKK'000 83,478 in 2021.

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

The group is part of a pending tax case in which the National Tax Court has made a decision in the case, where the company has been ordered to withhold withholding tax of a total of TDKK 19,077. for the group. Under this, the company has been ordered to pay interest for the period, the total amount including interest amounts to a total of TDKK 29,390. for the group.

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

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

The group has entered into rental obligations amounting to a total of DKK'000 6,165. The Parent Company has provided rental guarantee amounting to a total of DKK'000 448 regarding rental obligations in subsidiary.

Hæftelse i sambeskatningen

Joint liabilities

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 463 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) 463 at the Balance Sheet date.

NOTER
NOTES

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

Charges and securities

Moderselskab

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

Koncern

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og realkreditinstitut, 35.353 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 109.025 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har koncernen givet sikkerhed i nuværende og fremtidige indeståender på sikringskonti med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 på 275 tkr.

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

Under likvide beholdninger indgår deponeringskonto som pr. 31/12 2022 udgør 3.718 tkr.

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

arent company

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

Group

As security for debt to mortgage credit institutes and bank loan DKK ('000) 35,353, a charge has been created on the Group's properties. The carrying amount of these properties is DKK ('000) 109,025 at 31 December 2022.

As security for balances with banks, the group has provided security in current and future deposits in hedge accounts with a carrying amount per 31/12 2022 at DKK ('000) 275.

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

Cash and cash equivalents include a deposit account as per 31/12 2022 amounts to DKK ('000) 3,718.

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

NOTER
NOTES**Note****Nærtstående parter****19***Related parties*

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Colum Champion

Direktør QApartments UK og medlem af bestyrelsen QApartments Group ApS

London, Storbritannien

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

Colum Champion

CEO QApartments UK and Board of Directors QApartments Group ApS

London, UK

Kim Bøttger

Chairman of Board of Directors QApartments Group ApS

London, UK

Other related parties having performed transactions with the company

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

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

Transactions with related parties

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

NOTER
NOTES

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

20

Information on uncertainty with respect to recognition and measurement

Det er i året for moderselskabet og koncernen valgt ikke at indregne en hensat forpligtelse på 29.930 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 rådgivere er positive omkring udfaldet af sagen og har en forventning om at den endelige dom vil være i koncernens favør.

Grundet den væsentlige usikkerhed der er forbundet med den verserende skattesag, herunder den endelige afgørelse, er der ligeledes væsentlig usikkerhed forbundet med manglende indregning af hensat forpligtelse på 29.930 t.kr. i koncernen, samt manglende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.

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

In the year, the parent company and the group chose not to recognize a provisioned obligation of TDKK 29,930. in the group with a corresponding receivable from 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 advisers 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 29,930. 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 REGSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for KDL Invest 2021 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernintern fusion

KDL Invest 2021 ApS er i regnskabsåret 2022 fusioneret med sine 100 % ejede datterselskaber, KDL Invest ApS, KDL Ejendomme ApS, Kollegievej 1-9 ApS, Q Holding International A/S, Østerfarimags 28 ApS og Q 12 Ejendomme ApS, med KDL Invest 2021 ApS som det fortsættende selskab. Ved den lodrette fusionen indregnes de fusionerede selskaber i årsregnskabet baseret på koncernens værdier, således som de ville indgå i modervirksomhedens koncernregnskab. Sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og dermed med tilpasning af sammenligningstal.

Som følge af fusionen og anvendelse af koncernmetoden er egenkapitalen i KDL Invest 2021 ApS pr. 20. november 2021 korrigeret med -19.842 t.kr.

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 sammendrag 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.

The Annual Report of KDL Invest 2021 ApS for 2022 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class C, medium-size enterprises.

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

Internal consolidation merger

In the financial year 2022, KDL Invest 2021 ApS has merged with its 100% owned subsidiaries, KDL Invest ApS, KDL Ejendomme ApS, Kollegievej 1-9 ApS, Q Holding International A/S, Østerfarimags 28 ApS and Q 12 Ejendomme ApS, with KDL Invest 2021 ApS as the continuing company. In the case of a vertical merger, the merged companies are recognized in the annual accounts based on the group's values, as they would be included in the parent company's consolidated accounts. The amalgamation is considered to have taken place from the earliest accounting period included in the accounts and thus with adjustment of comparative figures.

As a result of the merger and application of the group method, the equity in KDL Invest 2021 ApS per 20 November 2021 corrected by TDKK -19,842.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

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.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelseshæftningen og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

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

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

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

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.

Positive and negative differences between the acquisition cost and the carrying amounts of acquired and identified assets and liabilities are recognised in equity at the acquisition. The difference from acquired entities is DKK ('000).

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

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

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

Andre driftsindtægter

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

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.

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.

INCOME STATEMENT**Rental income**

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

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

Other operating income

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

Other 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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

Indtægter af andre værdipapirer

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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.

Income from investments in subsidiaries and associates

The proportional share of the results of associates, stated according to the Parent Company's accounting policies and with full elimination of unrealised intercompany profits/losses and deduction of amortisation of added value and goodwill resulting from purchase price allocation at the date of acquisition, is recognised in the Parent Company's Income Statement.

In connection with transfers, potential profits are recognised when the economic rights related to the sold associates 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.

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

Income from other securities

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

Financial income and expenses

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

Tax

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

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

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

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

	Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... <i>Other plant, fixtures and equipment</i>	3-7 år	0 %
Indretning af lejede lokaler..... <i>Leasehold improvements</i>	3-10 år	0-20 %

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

BALANCE SHEET

Intangible fixed assets

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

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

Tangible fixed assets

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

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, 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 associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

Investments in Equity interests in associates are measured in the Parent Company Balance Sheet under the equity method, which is regarded as a method of measuring/consolidation.

Equity investments in associates are measured in the Balance Sheet at the proportional share of the enterprises' carrying equity value, calculated in accordance with the Parent Company's accounting policies with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition or deduction of the residual value of positive or negative goodwill calculated according to the acquisition method. Negative goodwill is recognised in the Income Statement when the equity interest is acquired. Where the negative goodwill is related to acquired contingent liabilities, the negative goodwill will be recognised as income when the contingent liabilities have been settled or cease.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

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

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

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.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Net revaluation of equity interests in associates is transferred under equity to reserve for net revaluation under the equity value method to the extent that the carrying amount exceeds the acquisition value.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Associates with a negative carrying equity value are measured to DKK 0 and any amounts due from these enterprises are written down to the extent that it is deemed to be irrecoverable. If the carrying negative equity value exceeds receivables, the residual amount is recognised under provision for liabilities to the extent that the Company has a legal or actual liability to cover the associates deficit.

Andre værdipapirer omfatter obligationer og pantebreve, der forventes beholdt til udløb, og måles til amortiseret kostpris.

The Other securities include bonds and mortgages expected to be held to maturity and are measured at amortised cost.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

Deposits include rental deposits which are recognised and measured at cost. Deposits are not depreciated.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrasket 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 markedrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

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.

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.

Accruals, assets

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

Securities

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES**Andre hensatte forpligtelser**

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

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

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

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

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

Other provisions for liabilities

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

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

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

Tax payable and deferred tax

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

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til 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.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

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

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekredit.

Liabilities

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

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

Accruals, liabilities

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

CASH FLOW STATEMENT

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

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

Cash flows from operating activities:

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

Cash flows from investing activities:

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

Cash flows from financing activities:

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

Cash and cash equivalents:

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