

KDL INVEST 2021 APS

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

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

15. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2021
15 FEBRUARY - 31 DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2022
*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 15 June 2022*

Trine Lindegaard

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

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

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-9
Ledelsesberetning <i>Management Commentary</i>	
Hoved- og nøgletal for koncernen..... <i>Financial Highlights of the Group</i>	10-11
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	12-13
Koncern- og årsregnskab 15. februar - 31. december <i>Consolidated and Parent Company Financial Statements 15 February - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	14
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	15-17
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	18-19
Pengestrømsopgørelse..... <i>Cash Flow Statement</i>	20-21
Noter..... <i>Notes</i>	22-36
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	37-45

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: 15. februar - 31. december
Financial Year: 15 February - 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 15. februar - 31. december 2021 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 15 February - 31 December 2021.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 15. februar - 31. december 2021.

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 2021 and of the results of Group's and the Company's operations and cash flows for the financial year 15 February - 31 December 2021.

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 15. juni 2022
Valby, 15 June 2022

Direktion:
Executive Board

Kim Böttger

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejerne i KDL Invest 2021 ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KDL Invest 2021 ApS for regnskabsåret 15. februar - 31. december 2021, 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 giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 15. februar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

To the Shareholders of KDL Invest 2021 ApS

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 15 February - 31 December 2021, 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.

In our opinion, 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 2021 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 15 February - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the 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. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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 regnskabsbrugerne 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 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 15. juni 2022
Copenhagen, 15 June 2022

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

	2021 tkr. DKK '000
Resultatopgørelse	
<i>Income statement</i>	
Bruttoresultat.....	1.930
<i>Gross profit/loss</i>	
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	160
<i>Operating profit/loss before depreciation and amortisation (EBITDA)</i>	
Resultat af primær drift.....	-2.151
<i>Operating profit/loss of main activities</i>	
Finansielle poster, netto.....	-65
<i>Financial income and expenses, net</i>	
Årets resultat før skat.....	-1.351
<i>Profit/loss for the year before tax</i>	
Årets resultat.....	-1.157
<i>Profit/loss for the year</i>	
Balance	
<i>Balance sheet</i>	
Balancesum.....	307.127
<i>Total assets</i>	
Egenkapital.....	30.642
<i>Equity</i>	
Investeret kapital.....	42.985
<i>Invested capital</i>	
Pengestrømme	
<i>Cash flows</i>	
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	191.661
<i>Cash flows from operating activities</i>	
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-300.348
<i>Cash flows from investing activities</i>	
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	109.865
<i>Cash flows from financing activities</i>	
Pengestrømme i alt.....	1.178
<i>Total cash flows</i>	
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-148.414
<i>Investment in property, plant and equipment</i>	
Nøgletal	
<i>Key ratios</i>	
Afkast af investeret kapital.....	-3,5
<i>Return on invested capital</i>	
Soliditetsgrad.....	10,0
<i>Equity ratio</i>	
Egenkapitalforrentning.....	-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 derudover 29,72% af aktierne i en koncern, der ejer og driver en række investeringsejendomme i Hovedstadsområdet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen var i 2021 fortsat præget af følgevirkningerne fra COVID, men realiserede et resultat som ledelsen anser som tilfredsstillende alt taget i betragtning. Sammen holdt med branchen som helhed er resultatet ligeledes acceptabelt.

Koncernen oplevede generelt for anden halvår at der var et opsparet behov for udstationering m.v. hvilke medførte kraftig aktivitet i andet halvår 2021, noget som ligeledes er fortsat ind i det nye år. Aktiviteten fra kernekunderne var fra andet halvår pænt stigende, men ligeledes så vi stigende aktivitet fra øvrige kunde segmenter, hvilke også skyldes en ændret salgsstrategi som blev påbegyndt i 2021 med ansættelse af ny udlejningschef. I forhold til COVID, så forventer vi fremadrettet ikke, at der vil komme nye restriktioner, og derfor ser vi også, at branchen generelt kan hæve priserne igen, noget vi for 2022 også forventer vil bidrage til et noget forbedret resultat.

Koncernen igangsatte i 2021 implementering af nyt bookingsystem samt økonomisystem og det forventes endeligt implementeret i 2022. Herudover har koncernen haft et generelt fokus på omkostninger, men har ligeledes valgt at investere i opgraderinger af produkt porteføljen for at være klar til tiden efter COVID.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernen har i året realiseret et bruttoresultat på 1.930 tkr. og et driftsresultat på -2.151 tkr. Årets resultat før skat udgør -1.351 tkr. Koncernen har pr. 31. december 2021 en egenkapital på 30.642 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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 holds a 29,72% shareholding in a group that owns and operates a number of investments properties in the Copenhagen area.

Development in activities and financial and economic position

In 2021, the group was still affected by the consequences of COVID, but realized a result that the management considers satisfactory all things considered. Taken together with the industry as a whole, the result is equally acceptable.

The group generally experienced for the second half of the year that there was a saved need for posting etc. which led to strong activity in the second half of 2021, something which has also continued into the new year. The activity from the core customers was nicely increasing from the second half of the year, but we also saw increasing activity from other customer segments, which is also due to a changed sales strategy which was started in 2021 with the hiring of a new rental manager. In relation to COVID, we do not expect new restrictions in the future, and therefore we also see that the industry can generally raise prices again, something we for 2022 also expect will contribute to a somewhat improved result.

In 2021, the group initiated the implementation of a new booking system and financial system and it is expected to be finally implemented in 2022. In addition, the company has had a general focus on costs, but has also chosen to invest in product portfolio upgrades to be ready by COVID.

Profit/loss for the year compared to the expected development

The group has realized a gross profit of 1,930 DKK'000 and a profit from operations of -2,151 DKK'000. The profit before tax for the year amounts to -1,351 DKK'000. At 31 December 2021 the group has an equity of 30,642 DKK'000.

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning (fortsat)

Forventninger til fremtiden

Koncernen har fået en stærk start på året, og forventer at det vil fortsætte året ud. Aktiviteten ses fortsat at komme fra kernekunder men også nye kunder som kommer til. Koncernen står i en stærk position til at kunne udbygge sin nuværende portefølje, og forventer at kunne tilføje en del nye attraktive lejligheder i 2022. Resultatmæssigt forventer ledelsen et resultat på linje med dem før COVID tiden, hvilke vil være en mærkbar forbedring i forhold til 2020 og 2021.

Redegørelse for samfundsansvar

Mål og politikker

Koncernen tror på mangfoldighed blandt medarbejderne, herunder ligelig fordeling af kønnene, bidrager positivt til arbejdsmiljøet og styrker koncernens performance og konkurrenceevne. Koncernen har, og har altid haft fokus på kvinder i såvel senior som middlemanagement. I Senior Management er fordelingen 50/50 og Middle Management består udelukkende af kvinder. Der er stor fokus på krænkelse af enhver art, det være sig i form af racisme, ledelsesmæssige psykiske fordele samt krænkelse med seksuelle undertoner.

Miljø

Koncernen har naturligvis målrettet fokus på miljø og klima.

Significant events after the end of the financial year (continued)

Future expectations

The company has had a strong start to the year, and expects it to continue for the rest of the year. The activity continues to come from core customers but also new customers who come. The company is in a strong position to be able to expand its current portfolio, and expects to be able to add a number of new attractive apartments in 2022. In terms of results, the management expects a result in line with those before the COVID era, which will be a noticeable improvement compared to 2020 and 2021.

Corporate social responsibility (CSR) report

Goals and policies

The group believes in diversity among employees, including equal distribution of the sexes, contributes positively to the working environment and strengthens the group's performance and competitiveness. The group has, and has always had a focus on women in both senior and middle management. In Senior Management, the distribution is 50/50 and Middle Management consists exclusively of women. There is a strong focus on violations of all kinds, be it in the form of racism, managerial psychological benefits as well as violations with sexual undertones.

Environment

The group naturally has a focused focus on the environment and climate.

RESULTATOPGØRELSE 15. FEBRUAR - 31. DECEMBER
INCOME STATEMENT 15 FEBRUARY - 31 DECEMBER

		Koncernen <i>Group</i>	Moder- selskabet <i>Parent Company</i>
	Note	2021 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
BRUTTOFORTJENESTE		1.930	-78
GROSS PROFIT			
Personaleomkostninger.....	1	-1.770	0
<i>Staff costs</i>			
Af- og nedskrivninger.....		-1.872	0
<i>Depreciation, amortisation and impairment</i>			
Andre driftsomkostninger.....		-22	0
<i>Other operating expenses</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-417	0
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>			
DRIFTSRESULTAT		-2.151	-78
OPERATING LOSS			
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		865	0
<i>Income from investments in subsidiaries and associates</i>			
Andre finansielle indtægter.....		652	0
<i>Other financial income</i>			
Andre finansielle omkostninger.....		-717	-351
<i>Other financial expenses</i>			
RESULTAT FØR SKAT		-1.351	-429
LOSS BEFORE TAX			
Skat af årets resultat.....	2	194	94
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
ÅRETS RESULTAT	3	-1.157	-335
LOSS FOR THE YEAR			

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

		Koncernen <i>Group</i>	Moder- selskabet <i>Parent Company</i>
AKTIVER ASSETS	Note	2021 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
Goodwill.....		1.574	0
<i>Goodwill</i>			
Immaterielle anlægsaktiver.....	4	1.574	0
<i>Intangible assets</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		8.501	0
<i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>			
Indretning af lejede lokaler.....		1.411	0
<i>Leasehold improvements</i>			
Investeringsjendomme.....		137.750	0
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver.....	5	147.662	0
<i>Property, plant and equipment</i>			
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	175.847
<i>Equity investments in group enterprises</i>			
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		121.580	10
<i>Equity investments in associated enterprises</i>			
Andre værdipapirer.....		1.190	0
<i>Other securities</i>			
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		21.190	0
<i>Rent deposit and other receivables</i>			
Finansielle anlægsaktiver.....	6	143.960	175.857
<i>Financial non-current assets</i>			
ANLÆGSAKTIVER.....		293.196	175.857
<i>NON-CURRENT ASSETS</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.195	0
<i>Trade receivables</i>			
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		2.102	0
<i>Receivables from associated enterprises</i>			
Hensættelse til udskudt skat.....	7	0	94
<i>Provision for deferred tax</i>			
Andre tilgodehavender.....		9.456	0
<i>Other receivables</i>			
Tilgodehavender.....		12.753	94
<i>Receivables</i>			
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		10	0
<i>Other securities and equity investments</i>			
Værdipapirer.....		10	0
<i>Current investments</i>			
Likvide beholdninger.....		1.168	0
<i>Cash and cash equivalents</i>			
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		13.931	94
<i>CURRENT ASSETS</i>			
AKTIVER.....		307.127	175.951
<i>ASSETS</i>			

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

		Koncernen <i>Group</i>	Moder- selskabet <i>Parent Company</i>
PASSIVER	Note	2021	2021
EQUITY AND LIABILITIES		tkr. DKK '000	tkr. DKK '000
Selskabskapital.....		1.000	1.000
<i>Share capital</i>			
Overkurs ved emission.....		41.985	41.985
<i>Share premium account</i>			
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		101.414	0
<i>Reserve for net revaluation according to equity va</i>			
Overført overskud.....		-113.757	-335
<i>Retained profit</i>			
EGENKAPITAL.....		30.642	42.650
EQUITY			
Hensættelse til udskudt skat.....	7	3.032	0
<i>Provision for deferred tax</i>			
Andre hensatte forpligtelser.....	8	3.290	0
<i>Other provisions for liabilities</i>			
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		6.322	0
PROVISIONS			
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.536	0
<i>Mortgage debt</i>			
Banklån.....		2.518	0
<i>Bank loan</i>			
Anden gæld.....		13.060	0
<i>Other liabilities</i>			
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	69.114	0
Non-current liabilities			
Obligationslån.....		3.552	0
<i>Bond loans</i>			
Gæld til pengeinstitutter.....		19.518	0
<i>Bank debt</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.933	75
<i>Trade payables</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	8.025
<i>Payables to group enterprises</i>			
Gæld til associerede virksomheder.....		300	0
<i>Payables to associated enterprises</i>			
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		125.201	125.201
<i>Payables to owners and management</i>			
Anden gæld.....		47.545	0
<i>Other liabilities</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser.....		201.049	133.301
Current liabilities			

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

		Koncernen	Moder-
		<u>Group</u>	<u>selskabet</u>
	Note	2021	2021
		tkr.	tkr.
		DKK '000	DKK '000
PASSIVER (FORTSAT)			
EQUITY AND LIABILITIES (CONTINUED)			
GÆLDSFORPLIGTELSE		270.163	133.301
LIABILITIES			
PASSIVER		307.127	175.951
EQUITY AND LIABILITIES			
 Eventualposter mv.	10		
<i>Contingencies etc.</i>			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
<i>Charges and securities</i>			
 Nærtstående parter	12		
<i>Related parties</i>			

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 14. februar 2021..... <i>Equity at 15 February 2021</i>	40	0	0	0	40
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed..... <i>Additions/disposals relating to equity by mergers and acquisitions</i>			101.414		101.414
Korrigeret egenkapital 15. februar 2021..... <i>Adjusted equity at 15 February 2021</i>	40	0	101.414	0	101.454
Forslag til resultatdisponering, jf. note 3. <i>Proposed profit allocation, Engelsk 3</i>				-1.157	-1.157
Transaktioner med ejere <i>Transactions with owners</i>					
Kapitalforhøjelse..... <i>Capital increase</i>	960	41.985			42.945
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed..... <i>Additions/disposals relating to equity by mergers and acquisitions</i>				-113.763	-113.763
Andre lovpligtige bindinger <i>Other legal bindings</i>					
Andre reg. af indre værdi..... <i>Other adjustments to equity value</i>				1.163	1.163
Egenkapital 31. december 2021..... <i>Equity at 31 December 2021</i>	1.000	41.985	101.414	-113.757	30.642

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 15. februar 2021..... <i>Equity at 15 February 2021</i>	40	0	0	40
Forslag til resultatdisponering, jf. note 3..... <i>Proposed profit allocation, Engelsk 3</i>			-335	-335
Transaktioner med ejere <i>Transactions with owners</i>				
Kapitalforhøjelse..... <i>Capital increase</i>	960	41.985		42.945
Egenkapital 31. december 2021..... <i>Equity at 31 December 2021</i>	1.000	41.985	-335	42.650

Der er i regnskabsåret tegnet 960.000 stk. nye kapitalandele til en pålydende værdi på 42.944.736 kr.

In the financial year, 960,000 pieces were subscribed. new investments with a nominal value of DKK 42,944,736.

PENGESTRØMSOPGØRELSE 15. FEBRUAR - 31. DECEMBER
CASH FLOW STATEMENT 15 FEBRUARY - 31 DECEMBER

	Koncernen <i>Group</i>
	2021 tkr. DKK '000
Årets resultat..... <i>Profit/loss for the year</i>	-1.157
Årets afskrivninger tilbageført..... <i>Depreciation and amortisation, reversed</i>	1.872
Resultat af associerede virksomheder..... <i>Profit/loss from associates</i>	-865
Skat af årets resultat tilbageført..... <i>Tax on profit/loss, reversed</i>	-194
Øvrige reguleringer..... <i>Other adjustments</i>	417
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)..... <i>Change in receivables (ex tax)</i>	-12.753
Ændring i andre hensatte forpligtelser..... <i>Change in other provisions</i>	3.290
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)..... <i>Change in current liabilities (ex bank, tax, instalments payable and overdraft facility)</i>	201.051
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITY	191.661
Køb af immaterielle anlægsaktiver..... <i>Purchase of intangible assets</i>	-1.574
Køb af materielle anlægsaktiver..... <i>Purchase of property, plant and equipment</i>	-149.768
Køb af finansielle anlægsaktiver..... <i>Purchase of financial assets</i>	-149.006
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITY	-300.348
Andre ændringer i langfristet gæld..... <i>Other changes in non-current debt</i>	69.114
Ændring i driftskredit..... <i>Engelsk</i>	42.945
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter..... <i>Other cash flows from financing activities</i>	-2.194
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY	109.865
ÆNDRING I LIKVIDER..... CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	1.178
LIKVIDER 31. DECEMBER..... CASH AND CASH EQUIVALENTS AT 31 DECEMBER	1.178
Likvider 31. december specificeres således: <i>Cash and cash equivalents at 31 December comprise:</i>	
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>	1.168

PENGESTRØMSOPGØRELSE 15. FEBRUAR - 31. DECEMBER**CASH FLOW STATEMENT 15 FEBRUARY - 31 DECEMBER**

Andre værdipapirer og kapitalandele.....	10
<i>Other securities and equity investments</i>	

LIKVIDER.....	1.178
CASH AND CASH EQUIVALENTS	

NOTER
NOTES

Note

	Koncernen <i>Group</i>	Moder- selskabet <i>Parent Company</i>	
	2021 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	
Personaleomkostninger			1
<i>Staff costs</i>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: <i>Average number of employees</i>	0	0	
Løn og gager..... <i>Wages and salaries</i>	1.587	0	
Pensioner..... <i>Pensions</i>	96	0	
Andre omkostninger til social sikring..... <i>Social security costs</i>	20	0	
Andre personaleomkostninger..... <i>Other staff costs</i>	67	0	
	1.770	0	
Skat af årets resultat			2
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... <i>Calculated tax on taxable income of the year</i>	-83	0	
Regulering af udskudt skat..... <i>Adjustment of deferred tax</i>	-111	-94	
	-194	-94	
Forslag til resultatdisponering			3
<i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>	-1.157	-335	
	-1.157	-335	

NOTER
NOTES

Note

Immaterielle anlægsaktiver
Intangible assets

4

	Koncernen <i>Group</i>
	<u>Goodwill</u> <i>Goodwill</i>
Tilgang..... <i>Additions</i>	2.963
Kostpris 31. december 2021..... <i>Cost at 31 December 2021</i>	2.963
Årets afskrivninger <i>Amortisation for the year</i>	1.389
Afskrivninger 31. december 2021..... <i>Amortisation at 31 December 2021</i>	1.389
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... <i>Carrying amount at 31 December 2021</i>	1.574

Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

5

	Koncernen <i>Group</i>		
	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i></u>	<u>Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i></u>	<u>Investeringsseje domme <i>Investment properties</i></u>
Tilgang..... <i>Additions</i>	8.774	1.473	138.167
Kostpris 31. december 2021..... <i>Cost at 31 December 2021</i>	8.774	1.473	138.167
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	273	62	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021..... <i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2021</i>	273	62	0
Årets værdireguleringer..... <i>Value adjustments of the year</i>	0	0	-417
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021..... <i>Value adjustment of fair value at 31 December 2021</i>	0	0	-417
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.. <i>Carrying amount at 31 December 2021</i>	8.501	1.411	137.750

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)
Tangible fixed assets (continued)

5

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>
	Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>
Dagsværdi 31. december 2021.....	137.750
<i>Fair value at 31 December 2021</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-417
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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, ejendommstypen, 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 129 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,31 %.

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 89 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,42 %.

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 237 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,27 %.

Ejendom 4:

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 590 kvm. bolig og 1 HA jord. Boligen er fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 142 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,34%.

Ejendom 5:

Ejendommen er beliggende i Søborg, ca. 176 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 154 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,67 %.

Ejendom 6:

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 270 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,29 %.

Ejendom 7:

Ejendommen er beliggende i Tølløse, ca. 452 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 236 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 10 %.

Ejendom 8:

Ejendommen er beliggende i Slagelse, ca. 967 kvm. fordelt på 11 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 652 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,34 %.

Ejendom 9:

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

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Tangible fixed assets (continued)

normaliserede driftsresultat udgør 652 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,34 %.

Ejendom 10:

Ejendommen er beliggende i Asnæs, ca. 1.100 kvm. fordelt på 10 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 722 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,51 %.

Ejendom 11:

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 98 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,44%.

Ejendom 12:

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 59 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,51 %.

Ejendom 13:

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 44 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,25 %.

Ejendom 14:

Ejendommen er beliggende i Slagelse, ca. 756 kvm. fordelt på 2 erhvervslejemål og 8 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 630 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6 %.

Ejendom 15:

Ejendommen er beliggende i Kalundborg, ca. 1.368 kvm. fordelt på 30 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 875 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,93 %.

Ejendom 16:

Ejendommen er beliggende i Vipperød, ca. 2.544 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 1.235 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,75 %.

Ejendom 17:

Ejendommen er beliggende i Vordingborg, ca. 1.294 kvm. bolig. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 1.274 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %.

Ejendom 18:

Ejendommen er beliggende i Køge, ca. 510 kvm. fordelt på 15 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 340 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %.

NOTER NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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) 129. A return on the investment of 4.31% 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) 89. A return on the investment of 3.42% 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) 237. A return on the investment of 5.27% is used in the calculation.

Property 4:

The property is located in Holbæk, approx. sqm 590 residential and 1 hectare of land. The property holds 1 residential lease and 1 commercial lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 142. A return on the investment of 8.34% is used in the calculation.

Property 5:

The property is located in Søborg, approx. 176 sqm distributed on 1 residential lease. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 154. A return on the investment of 3.67% is used in the calculation.

Property 6:

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) 270. A return on the investment of 5.29% is used in the calculation.

Property 7:

The property is located in Tølløse, approx. 452 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) 236. A return on the investment of 10% is used in the calculation.

Property 8:

The property is located in Slagelse, approx. 967 sqm distributed on 11 residential leases and 2 commercial leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 652. A return on the investment of 5.34% is used in the calculation.

Property 9:

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) 652. A return on the investment of 5.34% is used in the calculation.

Property 10:

The property is located in Asnæs, approx. 1,100 sqm distributed on 10 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 722. A return on the investment of 4.51% is used in the calculation.

Property 11:

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) 98. A return on the investment of 5.44% is used in the calculation.

Property 12:

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) 59. A return of 4.51% is used in the calculation.

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Tangible fixed assets (continued)

Property 13:

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) 44. A return on the investment of 4.25 % is used in the calculation.

Property 14:

The property is located in Slagelse, approx. 756 sqm distributed on 2 commercial leases and 8 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 630. A return on the investment of 6 % is used in the calculation.

Property 15:

The property is located in Kalundborg, approx. 1,368 sqm distributed on 30 residential leases and 2 commercial leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 875. A return on the investment of 5.93 % is used in the calculation.

Property 16:

The property is located in Vipperød, approx. 2,544 sqm accommodation. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 1,235. A return on the investment of 5.75 % is used in the calculation.

Property 17:

The property is located in Vordingborg, approx. 1,294 sqm accommodation. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 1,274. A return in the interval of 5 to 6 % is used in the calculation.

Property 18:

The property is located in Køge, approx. 510 sqm accommodation distributed on 15 residential leases. An occupancy rate of 100% is used in the calculation. The normalized operating result is DKK ('000) 340. A return in the interval of 5 to 6 % is used in the calculation.

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver
Financial non-current assets

6

	Koncernen Group		
	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associated enterprises	Andre værdipapirer Other securities	Lejededpositum og andre tilgodehavender Rent deposit and other receivables
Tilgang..... Additions	119.552	1.190	27.101
Afgang..... Disposals	0	0	-5.911
Kostpris 31. december 2021..... Cost at 31 December 2021	119.552	1.190	21.190
Årets værdireguleringer Revaluation and impairment losses for the year	865	0	0
Andre reguleringer..... Other adjustments	1.163	0	0
Værdireguleringer 31. december 2021..... Revaluation at 31 December 2021	2.028	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.. Carrying amount at 31 December 2021	121.580	1.190	21.190

	Moderselskabet Parent Company	
	Kapitalandele i dattervirksomh der Equity investments in group enterprises	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associated enterprises
Overførsel..... Transferred	-10	0
Tilgang..... Additions	175.867	10
Afgang..... Disposals	-10	0
Kostpris 31. december 2021..... Cost at 31 December 2021	175.847	10
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... Carrying amount at 31 December 2021	175.847	10

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Fixed asset investments (continued)

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Investments in subsidiaries (DKK '000)

Navn og hjemsted <i>Name and domicile</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>
KDL Invest ApS, København.....	149.237	-6.179	100 %
KDL Ejendomme ApS, København.....	11	-13	100 %
Kollegievej 1-9 ApS, København.....	4.728	77	100 %
Q Holding International ApS, København.....	-13.506	-52	100 %
Østerfarimagsgade 28 ApS, København.....	924	18	100 %
Q 12 Ejendomme ApS, København.....	2.398	65	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)

Investments in associates (DKK '000)

Navn og hjemsted <i>Name and domicile</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Profit for the year</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>
Kjøbenhavns Boligejendomsselskab A/S, Hellerup.....	401.550	28.685	29,72 %
Vibevej 8 Holding ApS, København.....	-15	-26	50 %

NOTER
NOTES

Note

Hensættelse til udskudt skat

7

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 is related to differences between the carrying amount and tax value of receivables, i tangible fixed assets, mortgages and taxable losses.

Udskudt skat vedrører:

Skattemæssige underskud	3.579	94
<i>Taxable losses</i>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	137	0
<i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>		
Investerings ejendomme.....	-7.356	0
<i>Investment properties</i>		
Indretning af lejede lokaler.....	-71	0
<i>Leasehold improvements</i>		
Tilgodehavender.....	36	0
<i>Receivables</i>		
Prioritetsgæld.....	-98	0
<i>Mortgage</i>		
Fremførselsberettigede tab på ejendomme.....	741	0
<i>Taxable loss properties</i>		
	-3.032	94
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	111	94
<i>Deferred tax of the year, income statement</i>		
Årets udskudte skat i egenkapitalen.....	-1.136	0
<i>Deferred tax of the year, equity</i>		
Praksisændringer.....	-2.007	0
<i>Accounting policy change</i>		
Udskudt skat 31. december.....	-3.032	94
<i>Provision for deferred tax 31 December 2021</i>		

Andre hensatte forpligtelser

8

Other provisions for liabilities

Andre hensatte forpligtelser består af en igangværende skattesag, ledelsen har hensat det fulde beløb for skattesagen.

Other provisions consist of an ongoing tax case, the management has set aside the full amount for the tax case.

NOTER
NOTES

Note

Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities

9

	Koncernen		
	Group		
	31/12 2021 gæld i alt 31/12 2021 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Mortgage debt</i>	56.636	3.100	41.550
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank loan</i>	2.970	452	710
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>	13.060	0	3.318
	72.666	3.552	45.578

NOTER
NOTES

Note

Eventualposter mv.
Contingencies etc.

10

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 restleasingydelse pr. 31. december 2021 udgør i alt 83.478 tkr. mod 91.232 tkr. i 2020.

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 husleje-forpligtelse 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 har indgået husleje-forpligtelser svarende til en samlet forpligtelse på 6.165 tkr. Moderselskabet har stillet garanti på 448 tkr. overfor udlejer vedrørende husleje-forpligtelse i datterselskab.

Koncernen er part i en igangværende skattesag, som Skattestyrelsen har anlagt imod koncernen. Sagen er anket til Skatteankestyrelsen. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af denne sag vil falde positivt ud for koncernen. Der er på nuværende tidspunkt usikkerhed omkring sagens resultat. Såfremt sagen ikke afgøres til koncernens fordel påvirker det ikke koncernens drift, men alene likviditeten.

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 83,478 at 31 Decemeber 2021 compared to total DKK'000 91,232 in 2020.

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 has entered into rental obligations amounting to a total of DKK'000 7,510. The Parent Company has provided rental gurantee amounting to a total of DKK'000 448 regarding rental obligations in subsidiary.

The group is party to a pending tax case taken by the Danish Tax Agency against the group. The case has been appealed to the Danish Tax Appeals Agency. It is Management's opinion that the outcome of this case will be in favour of the group. There is at the moment uncertainty with respect to the outcome of the case. If the case is not decided in favour of the group, it will not impact the group's operations, but only the liquidity.

NOTER
NOTES

Note

Eventualposter mv. (fortsat)

10

Contingencies etc. (continued)

Hæftelse i sambeskatningen

Joint liabilities

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kdl Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

The Company is jointly and severally liable together with the Parent Company and the other group companies in the joint taxable group for tax on the group's joint taxable income and for certain possible withholding taxes, such as dividend tax, etc.

Tax payable on the Group's joint taxable income is stated in the annual report of Kdl Invest ApS, which serves as management Company for the joint taxation

NOTER
NOTES

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Charges and securities

Moderselskab

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

Koncern

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og realkreditinstitut, 59.606 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 127.170 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 2021 på 275 tkr.

Koncernen har som sikkerhed for mellemværende med pengeinstituttet stillet garanti på 1.080 tkr.

Under likvide beholdninger indgår deponeringskonto som pr. 31/12 2021 udgør 246 tkr.

Koncernen har udstedt et ejerpantebrev på 12.500 tkr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for realkreditpantebrev på nom. 7.138 tkr., er der givet pant i koncernens afhændet ejendom, hvor selskabet fortsat fremgår som debitor.

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) 59,606, a charge has been created on the Group's properties. The carrying amount of these properties is DKK ('000) 127,170 at 31 December 2021.

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 2021 at DKK ('000) 275.

As security for balances with the bank, the group has provided a guarantee of DKK ('000) 1,080.

Cash and cash equivalents include a deposit account as per 31/12 2021 amounts to DKK ('000) 246.

The group has issued an owner's mortgage deed of DKK ('000) 12, as security for balances with the bank.

As security for mortgage deed on nom. DKK ('000) 7,138, a mortgage has been granted in the group's divested property where the company continues to appear as the debtor.

NOTER
NOTES**Note****Nærtstående parter**

12

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

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

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

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.

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 nyerhvervede, 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.

The Annual Report of KDL Invest 2021 ApS for 2021 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 with the following accounting principles.

Consolidated Financial Statements

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

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelsessværdien 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre 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.

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.

INCOME STATEMENT

Rental income

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

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.

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.

BALANCE SHEET

Intangible fixed assets

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ACCOUNTING POLICIES

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

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

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.

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

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

	Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
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.

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 salgsmarkedsomkostninger 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.

Fixed asset investments

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 markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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.

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

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.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

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.

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.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

CASH FLOW STATEMENT

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

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.

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.