

QAPARTMENTS DK A/S

Kirsten Walthers Vej 9, 2500 Valby
CVR-nr. 25 51 21 38

Årsrapport 2024
Annual Report 2024

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

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

Trine Lindgaard

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

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

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

The logo for BDO, consisting of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters.

Indholdsfortegnelse

Contents

Selskabsoplysninger

Company Details

Selskabsoplysninger

3

Company Details

Erklæringer

Statement and Report

Ledelsespåtegning

4

Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5-10

Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning

Management Commentary

Hoved- og nøgletal

11

Financial Highlights

Ledelsesberetning

12-14

Management Commentary

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial Statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

15

Income Statement

Balance

16-18

Balance Sheet

Egenkapitalopgørelse

19

Statement of Changes in Equity

Noter

20-29

Notes

Anvendt regnskabspraksis

30-35

Accounting Policies

Selskabsoplysninger

Company Details

Selskabet Company

QAPARTMENTS DK A/S
Kirsten Walthers Vej 9
2500 Valby

CVR-nr.: 25 51 21 38

CVR No.:

Stiftet: 30. juni 2000

Established: 30 June 2000

Kommune: København

Municipality:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse Board of Directors

Kim Bøttger, formand

Chairman

Lars Wøldike

Trine Lindgaard

Direktion Executive Board

Kim Sørensen

Revision Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for QAPARTMENTS DK A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Direktion:
Executive Board

Kim Sørensen

Bestyrelse:
Board of Directors

Kim Bøttger
Formand
Chairman

Lars Wøldike

Trine Lindgaard

Today the Board of Directors and Executive Board have discussed and approved the Annual Report of QAPARTMENTS DK A/S for the financial year 1 January - 31 December 2024.

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i QAPARTMENTS DK A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for QAPARTMENTS DK A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har som i note 14 omtalt eventualforpligtelser vedrørende en verserende skattesag. Landsskatteretten har truffet afgørelse i sagen. Det er landsskatterettens opfattelse, at selskabet har foretaget dispositioner med selskabets ultimative kapitalejer, hvor der skulle have været indeholdt og afregnet kildeskat på 5.716 t.kr.

Selskabets ledelse er ikke enige i denne afgørelse og sagen er derfor indbragt for domstolene. Idet Landsskatteretten har truffet afgørelsen i sagen, er det vores opfattelse, at der i henhold til årsregnskabsloven, bør indregnes en gæld vedrørende kildeskat på 9.770 t.kr. inklusive renter og et tilsvarende tilgodehavende hos kapitalejeren. Forholdet har ingen indvirkning på resultat og egenkapital.

To the Shareholder of QAPARTMENTS DK A/S

Auditor opinion on the Financial Statements

Qualified Opinion

We have audited the Financial Statements of QAPARTMENTS DK A/S for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Except for the matters described in the "Basis for Qualified Opinion" paragraph, it is our opinion that the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Qualified Opinion

The company, as mentioned in note 14, has contingent liabilities related to an ongoing tax case. The National Tax Tribunal issued a ruling in the matter. According to the National Tax Tribunal, the company made transactions with its ultimate shareholder that should have been subject to withholding tax of DKK 5,716k.

The company's management disagrees with this ruling and has therefore brought the case before the courts. Given that the National Tax Tribunal has made a decision in the matter, it is our opinion that a liability for withholding tax of DKK 9,770k including interest, should be recognized in accordance with the Danish Financial Statements Act. A corresponding receivable from the shareholder should also be recorded. This matter has no impact on the income statement or equity.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

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 Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. In our opinion, the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified conclusion.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

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

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the 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 Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the 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 Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

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

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 Financial Statements does not cover Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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

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

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af Hvidvasklovens §5

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

København, den 23. maj 2025

Copenhagen, 23 May 2025

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.

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

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

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Violation of the Anti-Money Laundering Act §5

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

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

	2024 tkr. DKK '000	2023 tkr. DKK '000	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000	2020 tkr. DKK '000
Resultatopgørelse					
Income statement					
Bruttoresultat <i>Gross profit/loss</i>	33.782	38.436	40.441	22.159	12.936
Resultat af primær drift <i>Operating profit/loss of main activities</i>	9.824	17.601	19.975	4.743	-6.304
Finansielle poster, netto <i>Financial income and expenses, net</i>	5.596	5.886	-6.536	-1.917	2.649
Årets resultat før skat <i>Profit/loss for the year before tax</i>	5.690	23.487	13.439	2.827	-3.655
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	4.432	18.307	10.478	2.177	-2.875
Balance					
Balance sheet					
Balancesum <i>Total assets</i>	161.217	153.104	131.043	133.010	128.210
Egenkapital <i>Equity</i>	109.952	105.520	87.212	76.735	74.558
Investeringer i materielle anlægsaktiver <i>Investment in property, plant and equipment</i>	-9.241	-6.779	-7.966	-3.536	-4.873
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte <i>Average number of full-time employees</i>	35	31	31	33	35
Nøgletal					
Key ratios					
Soliditetsgrad <i>Equity ratio</i>	68,2	68,9	66,6	57,7	58,2
Egenkapitalforrentning <i>Return on equity</i>	4,1	19,0	12,8	2,9	-3,8

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

Soliditetsgrad:

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

$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Equity ratio:

$$\frac{\text{Equity ex. minorities, at year end} \times 100}{\text{Total equity and liabilities, at year end}}$$

Egenkapitalforrentning:

$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Return on equity:

$$\frac{\text{Profit/loss after tax} \times 100}{\text{Average equity}}$$

Ledelsesberetning

Management Commentary

Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed i form af udlejning af servicede og møblerede lejligheder primært til virksomheder, der har medarbejdere udstationeret i Danmark, men blandt andet også som genhusning i forbindelse med forsikringsager ("serviced apartments").

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en skattesag ved domstolene vedrørende bogføringen af koncerninterne mellemværender.

Der er tale om regnskabsteknik, og sagen har ikke betydning for årsresultatet eller selskabets egenkapital. Selskabet har derfor valgt ikke at indregne en gæld på 9.770 t.kr. med et tilsvarende tilgodehavende hos moderselskabet. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet vil få medhold i denne praksis ved domstolene. Henset til sagsbehandlingstiden ved domstolene forventer ledelsen dog, at der kan gå op til flere år, før ankemulighederne er udtømt, og sagen vil være endeligt afgjort.

Principal activities

The company's business is letting serviced and furnished apartments, primarily to companies having contracted staff from overseas to work in Denmark as well as rehousing in relation to insurance business ("serviced apartments").

Recognition and measurement uncertainty

There is a tax matter in the court system concerning the bookkeeping of group internal debt.

It is an issue of bookkeeping practicalities, and the matter has no impact on the annual result or the company's equity. Thus, the company has chosen not to include a debt of DKK 9,770 thous. with a corresponding claim against the parent company. It is the management's opinion that the courts will find in favor of this practice. However, concerning the case processing time at the courts, the management expects that a number of years might pass, before the options for appeal have been extinguished and the matter has been finally settled.

Ledelsesberetning

Management Commentary

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2024 blev præget af en øget konkurrence på "serviced apartments"-området. Dette marked har traditionelt set været domineret af 2-3 store selskaber, herunder QApartments DK A/S, men i de seneste par år, er der tilkommet en række små selskaber. Det er tvivlsomt om disse små selskaber er levedygtige ud over deres første par år, men de skaber en skævvridning af markedet.

Det er et strategisk fokus for selskabet at forbedre og modernisere kunderejsen. I 2024 lancerede selskabet derfor en særskilt strategi for "Customer Experience"-området, hvor service og kundetilfredshed er i centrum.

I 2024 fortsatte selskabet de betydelige investeringer i digitalisering og IT, herunder optimering af de interne arbejdsgange og reduktion af omstændelige manuelle processer. I 2024 blev opdelingen af subbrands gennemført, og dermed kan selskabets hjemmeside opdateres og udbygges til den fremtidige markedsposition. Arbejdet med digitalisering, herunder tilføjelse af en automatiseret "booking engine" på hjemmeside vil fortsætte i 2025 og medføre yderligere investeringer.

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

Året 2024 har således været præget af en række betydelige investeringer. Det er vurderingen, at disse omkostninger har været nødvendigt for at konsolidere markedspositionen og være så konkurrenceresistente som muligt.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabet kommer ud af 2024 med et bruttoresultat på ca. 34 mio. kr. mod forventet ca. 36 mio. kr. i 2023 årsrapporten. Bundlinjeresultat ender på ca. 4,4 mio. kr. og det er inklusive investeringerne i nye markedssegmenter. Der er fortsat god udvikling i selskabets indtjening, og ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Development in activities and financial and economic position

The year 2024 was characterized by an increased competition in the "serviced apartments"-market. Traditionally, this market has been dominated by 2 - 3 major companies, including QApartments DK A/S. However, in recent years, a number of minor companies have entered the market. It is doubtful whether these minor companies are financially sustainable beyond their first couple of years but, nevertheless, they create a distortion of the market.

It is a strategic focus for the company to improve and modernize the "customer journey". In 2024, the company launched a separate strategy for the "Customer Experience"-area, with service and customer satisfaction at the core.

In 2024, the company continued the significant investments in digitalization and IT, including optimization of internal workflows as well as reduction of cumbersome manual processes. In 2024 the subbrands were clearly divided, thereby providing a possibility to update and expand the company's website for the future market positioning.

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

Thus, the year 2024 has been dominated by a number of significant investments. It is the assessment that these costs have been necessary to consolidate the market position of the company and to be as resilient to the competition as possible.

Profit/loss for the year compared to the expected development

The company exits 2024 with a gross profit of approximately DKK 34 million, against an expected approximately DKK 35 million in the 2023 annual report. In addition, the bottom-line result is approximately DKK 4.4 million, which includes the investment in new market segments. The management detects a positive development in the companies' earnings and is satisfied with the result.

Ledelsesberetning

Management Commentary

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Miljøforhold

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

Forventninger til fremtiden

For 2025 forventer ledelsen på nuværende tidspunkt et bruttoresultat, der vil være på niveau med (og måske lidt højere end) bruttoresultatet for 2024. Ledelsen planlægger at udbygge selskabets markedsposition i løbet af 2025 ved at fortsætte investeringerne i nye markedssegmenter, fortsætte transformationsprocessen med øget digitalisering af salgskanalerne samt konstant at tilpasse lejemaalporteføljen. På den baggrund er det ledelsens skøn, at bruttoresultatet for 2025 vil blive ca. 36 mio. kr.

Significant events after the end of the financial year

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

Environment

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

Future expectations

For the year 2025, the management currently expects a gross profit on the same level (and maybe even a little bit higher) as the gross profit for 2024. The management intends to expand the company's market position during 2025 by continuing the investments in new market segments, continuing the transformation process with increased digitalization of the sales channels, and constantly adjusting the lease portfolio. On this basis, the management expects a gross profit for 2025 of DKK 36 million.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Bruttofortjeneste		33.781.824	38.435.500
<hr/> <i>Gross profit</i>			
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	1	-17.968.710	-16.605.353
Af- og nedskrivninger <i>Depreciation, amortisation and impairment</i>		-5.240.508	-3.976.926
Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>		-748.731	-252.077
Driftsresultat		9.823.875	17.601.144
<hr/> <i>Operating profit</i>			
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	2	8.086.479	6.634.904
Nedskrivning af finansielle aktiver <i>Impairment of asset investments</i>		-9.730.612	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3	-2.490.039	-749.293
Resultat før skat		5.689.703	23.486.755
<hr/> <i>Profit before tax</i>			
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-1.257.522	-5.179.541
Årets resultat	5	4.432.181	18.307.214
<hr/> <i>Profit for the year</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>		17.253.447	14.418.742
Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i>		3.129.014	1.990.950
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	6	20.382.461	16.409.692
Andre værdipapirer <i>Other securities</i>		0	544.302
Lejededpositum og andre tilgodehavender <i>Rent deposit and other receivables</i>		9.455.214	18.347.508
Finansielle anlægsaktiver <i>Financial non-current assets</i>	7	9.455.214	18.891.810
Anlægsaktiver		29.837.675	35.301.502
<hr/> <i>Non-current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		8.021.491	10.055.563
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		121.807.290	106.067.657
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		945.438	864.084
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments and accrued income</i>	8	320.962	773.695
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		131.095.181	117.760.999
Andre værdipapirer og kapitalandele <i>Other securities and equity investments</i>	9	237.500	0
Værdipapirer og kapitalandele <i>Current investments</i>		237.500	0
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>		46.223	41.486
Omsætningsaktiver		131.378.904	117.802.485
<hr/> <i>Current assets</i>			
Aktiver		161.216.579	153.103.987
<hr/> <i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

Passiver

Equity and liabilities

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Aktiekapital <i>Share capital</i>	10	500.000	500.000
Overført overskud <i>Retained profit</i>		109.451.788	105.019.607
Egenkapital		109.951.788	105.519.607
<hr/> Equity			
Hensættelser til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	11	515.589	282.512
Hensatte forpligtelser		515.589	282.512
<hr/> Provisions			
Depositum og forudbetalt leje <i>Other liabilities</i>		12.466.080	15.750.169
Feriepengeforpligtelse, indefrosset <i>Holiday pay obligations</i>		1.065.859	967.423
Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities</i>	12	13.531.939	16.717.592

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

Passiver (fortsat)

Equity and liabilities (continued)

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debt</i>		8.353.514	1.881.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		4.544.962	4.321.598
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		8.261.096	2.799.231
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and management</i>		196.752	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		1.024.445	4.900.866
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		578.354	2.079.224
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals and deferred income</i>	13	14.258.140	14.602.348
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		37.217.263	30.584.276
Gældsforpligtelser		50.749.202	47.301.868
<hr/> <i>Liabilities</i>			
Passiver		161.216.579	153.103.987
<hr/> <i>Equity and liabilities</i>			
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	15		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	16		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling <i>Information on significant uncertainties at recognition and measurement</i>	17		
Koncernregnskab <i>Consolidated Financial Statements</i>	18		

Egenkapitalopgørelse

Equity

kr. DKK	Aktiekapital <i>Share capital</i>	Overført overskud <i>Retained profit</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity at 1 January 2024</i>	500.000	105.019.607	105.519.607
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5 <i>Proposed profit allocation, see note 5</i>		4.432.181	4.432.181
Egenkapital 31. december 2024 <i>Equity at 31 December 2024</i>	500.000	109.451.788	109.951.788

Noter

Notes

	2024	2023
	kr.	kr.
	DKK	DKK

1 | Personaleomkostninger

Staff costs

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

Average number of full time employees

	35	31
--	----	----

Løn og gager

Wages and salaries

16.089.380	14.933.808
------------	------------

Pensioner

Pensions

974.291	882.422
---------	---------

Andre omkostninger til social sikring

Social security costs

135.706	139.083
---------	---------

Andre personaleomkostninger

Other staff costs

769.333	650.040
---------	---------

17.968.710	16.605.353
-------------------	-------------------

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

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

2 | Andre finansielle indtægter

Other financial income

Koncerninterne renteindtægter

Associated enterprises

8.086.209	6.634.567
-----------	-----------

Finansielle indtægter i øvrigt

Other interest income

270	337
-----	-----

8.086.479	6.634.904
------------------	------------------

3 | Andre finansielle omkostninger

Other financial expenses

Koncerninterne renteudgifter

Associated enterprises

561.000	85.865
---------	--------

Finansielle omkostninger i øvrigt

Other interest expenses

1.929.039	663.428
-----------	---------

2.490.039	749.293
------------------	----------------

Noter

Notes

	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
4 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst <i>Calculated tax on taxable income of the year</i>	1.024.445	4.900.866
Regulering af udskudt skat <i>Adjustment of deferred tax</i>	233.077	278.675
	1.257.522	5.179.541
<hr/>		
5 Forslag til resultatdisponering		
<i>Proposed distribution of profit</i>		
Overført resultat <i>Retained profit</i>	4.432.181	18.307.214
	4.432.181	18.307.214
<hr/>		

Noter

Notes

6 | Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>	Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i>
<i>DKK</i>		
Kostpris 1. januar 2024 <i>Cost at 1 January 2024</i>	25.176.222	3.744.967
Tilgang <i>Additions</i>	7.117.292	2.123.403
Afgang <i>Disposals</i>	-2.385.744	-88.410
Kostpris 31. december 2024 <i>Cost at 31 December 2024</i>	29.907.770	5.779.960
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 <i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2024</i>	10.757.480	1.754.017
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver <i>Reversal of depreciation of assets disposed of</i>	-2.358.326	-88.410
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	4.255.169	985.339
Af- og nedskrivninger 31. december 2024 <i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2024</i>	12.654.323	2.650.946
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	17.253.447	3.129.014
<i>Carrying amount at 31 December 2024</i>		

Noter

Notes

7 | Finansielle anlægsaktiver

Financial non-current assets

kr. DKK	Lejededpositum og andre tilgodehavender <i>Rent deposit and other receivables</i>
Kostpris 1. januar 2024 <i>Cost at 1 January 2024</i>	28.078.120
Tilgang <i>Additions</i>	838.317
Kostpris 31. december 2024 <i>Cost at 31 December 2024</i>	28.916.437
Værdireguleringer 1. januar 2024 <i>Revaluation at 1 January 2024</i>	-9.730.611
Årets værdireguleringer <i>Revaluation and impairment losses for the year</i>	-9.730.612
Værdireguleringer 31. december 2024 <i>Revaluation at 31 December 2024</i>	-19.461.223
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	9.455.214
<hr/> <i>Carrying amount at 31 December 2024</i>	

Andre tilgodehavender omfatter et oprindeligt udlån til ekstern part på 3.000.000\$. Grundet usikkerhed forbundet med tilbagebetalingen, er tilgodehavendet værdireguleret til 0% af det oprindelige udlån. Sagen er vundet og tilgodehavendet er d. 28. maj 2024 opgjort til 4.845.849,32\$ inkl. renter. Det er ikke længere ledelsens vurdering at der kan indbringes tilgodehavende hvorfor værdien er reguleret til 0%.
Other receivables include an original loan to an external party of \$3,000,000. Due to uncertainty associated with repayment, the receivable has been adjusted to 0% of the original loan. The case has been won and the receivable was settled on May 28, 2024, at \$4,845,849.32 including interest. It is no longer the management's assessment that the receivable can be collected, hence the value has been adjusted to 0%.

	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
8 Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments and accrued income</i>		
Omkostninger <i>Costs</i>	320.962	773.695
	320.962	773.695
<hr/>		

Noter

Notes

9 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Other securities and equity investments

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

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

kr. DKK	Børsnoterede aktier <i>Listed shares</i>
Dagsværdi 31. december 2024 <i>Fair value at 31 December 2024</i>	237.500
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen <i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	-656.465

	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
--	--------------------	--------------------

10 | Aktiekapital

Share capital

Aktiekapitalen er fordelt således:

Allocation of Share capital:

A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.

A shares, 500 unit in the denomination of 1.000 DKK

500.000	500.000
500.000	500.000

11 | Hensættelser til udskudt skat

Provision for deferred tax

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver.

The provision for deferred tax is related to differences between the carrying amount and tax value of tangible fixed assets.

	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Udskudt skat vedrører:		
<i>Deferred tax relates to:</i>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>	392.330	193.992
Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i>	123.259	88.520
	515.589	282.512

Noter

Notes

	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Udskudt skat 1. januar <i>Deferred tax, beginning of year</i>	282.512	3.837
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen <i>Deferred tax of the year, income statement</i>	233.077	278.675
Udskudt skat 31. december 2024	515.589	282.512

Provision for deferred tax 31 December 2024

12 | Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

kr. DKK	31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 <i>total liabilities</i>	Afdrag næste år <i>Repayment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>	31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 <i>total liabilities</i>
Depositum og forudbetalt leje <i>Other liabilities</i>	12.466.080	0	12.466.080	15.750.169
Feriepengeforpligtelse, indefrosset <i>Holiday pay obligations</i>	1.065.859	0	1.065.859	967.423
	13.531.939	0	13.531.939	16.717.592

13 | Periodeafgrænsningsposter

Accruals and deferred income

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalinger for huslejeindtægter.

Accruals and deferred income comprise prepayments regarding rental income.

Noter

Notes

14 | Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

	2024	2023
	kr.	kr.
	DKK	DKK
Leasingforpligtelser (operationel leasing): <i>Lease liabilities (operating leases), the payment is due:</i>		
Årets ydelse <i>Payment for the year</i>	89.349.836	85.596.897
	89.349.836	85.596.897
<hr/>		
Huslejeforpligtelser med en uopsigelsesperiode på: <i>Rental commitments, the remaining non-cancellable period being:</i>		
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	1.789.109	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	2.832.756	0
	4.621.865	0

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

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på op til 46 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 1.363 tkr.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser svarende til en samlet forpligtelse på 4.622 tkr.

Selskabet er en del af en verserende skattesag, hvor Landsskatteretten har truffet afgørelse i sagen hvor selskabet er blevet pålagt at indeholde kildeskat på samlet 5.716 t.kr., herunder er selskabet blevet pålagt at betale renter for perioden, det samlede beløb inklusive rente udgør samlt 9.770 t.kr.

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

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

Noter

Notes

14 | Eventualposter mv. (fortsat)

Contingencies etc. (continued)

The contingent liability must be compared with the company'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 company has entered into lease agreements with remaining terms of up to 46 months. The total outstanding lease commitment amount to DKK (000') 1,363.

The company has entered into rental obligations amounting to a total of DKK (000') 4,622.

The company is part of a pending tax case where the National Tax Court has made a decision in the case where the company has been ordered to withhold withholding tax of a total of DKK 5,716 thousand. Furthermore, the company has been mandated to pay interest for the relevant period, resultat in a cumulative liability of DKK 9,770 thousand including interest.

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

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

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 2021 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 2021 ApS, which serves as management Company for the joint taxation

15 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Selskabet har stillet virksomhedspant på 10.000 tkr. til sikkerhed, vedrørende selskabets og koncernens gæld til pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut vedrørende moderselskabets lån og garantistillelse.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut vedrørende øvrige selskabers lån og garantistillelse.

The company has provided a business charge of DKK (000) 10,000 to bank in respect of which the unpaid debt regarding the company and the group.

The company has issued guarantees to the bank regarding loans and guarantees in the mother company.

The company has issued guarantees to the bank regarding loans and guarantees in other companies.

Noter

Notes

16 | Nærtstående parter

Related parties

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

KDL Invest 2021 ApS, Valby

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

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

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

KDL Invest 2021 ApS, Valby

Transactions with related parties

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

Noter

Notes

17 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Information on significant uncertainties at recognition and measurement

Der er i året valgt ikke at indregne en gæld på 9.770 t.kr. med et tilsvarende tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse. Posten er vedrørende en verserende skattesag, hvor landsskatteretten har truffet afgørelse. Afgørelsen er anket i 2023 og vil blive videreført til domstolene.

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

Grundet den væsentlige usikkerhed der er forbundet med den verserende skattesag, herunder den endelige afgørelse, er der ligeledes væsentlig usikkerhed forbundet med den manglende indregning af 9.770 t.kr. forbundet med den verserende skattesag inklusive renter.

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

In the year, it was chosen not to recognize a debt of DKK 9,770k with a corresponding receivable from company participants and management. The post concerns a pending tax case where a judgment has been handed down in the national tax court. The verdict has been appealed in 2023 and will continue to the courts.

The management and the management's advisers are positive about the outcome of the case and have an expectation that the final judgment will be in the company's favour.

Due to the significant uncertainty associated with the pending tax case, including the final decision, there is also significant uncertainty associated with the failure to recognize DKK 9,700k associated with the pending tax case including interest.

There is correspondingly significant uncertainty associated with the final amount, including accrued interest and due date, if the final decision, contrary to m

18 | Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernregnskabet for KDL Invest 2021 ApS, Kirsten Walthers Vej 9, 2500 Valby, CVR nummer 42147303.

The company is included in the consolidated financial statements for KDL Invest 2021 ApS, Kirsten Walthers Vej 9, 2500 Valby, CVR no. 42147303

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for QAPARTMENTS DK A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

The Annual Report of QAPARTMENTS DK A/S for 2024 has been presented in accordance with the provisions of the Danish medium-size Financial Statements Act for enterprises in reporting class C .

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

Income Statement

Rental income

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

Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year.

Other operating income

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

Other external expenses

Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts, operational lease expenses, etc.

Staff costs

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Andre driftsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Other operating expenses

Other operating expenses include items of a secondary nature in relation to the enterprises' principal activities, including loss from sale of intangible and tangible fixed assets.

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 investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

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 portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel, inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Other plants, machinery, tools and equipment
Indretning af lejede lokaler
Leasehold improvements

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 drifts-omkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Balance Sheet

Tangible fixed assets

Other plants, fixtures, equipment and leasehold improvements are measured at cost less accumulated depreciation and write-down.

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

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

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

Brugstid <i>Useful life</i>	Restværdi <i>Residual value</i>
5-10 år	0 %
5-10 år	0 %

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

Lease contracts

Lease contracts relating to tangible fixed assets for which the Company bears all material risks and benefits attached to the ownership (finance lease, see IAS 17) are recognised as assets in the Balance Sheet. The assets are at the initial recognition measured at the lower of cost stated at fair value and the and present value of the future lease payments. The internal interest rate of the lease contract, or alternatively the Company's loan interest, is used as discounting factor when calculating the present value. Finance lease assets are hereafter treated as the Group's and the Company's other similar tangible fixed assets.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle anlægsaktiver

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

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

The capitalised residual lease liability is recognised in the balance sheet as a liability and the interest portion of the lease payment is recognised in the income statement over the term of the contract.

All other lease contracts are considered to be operating leases. Payments related to operating leases and other rental agreements are recognised in the income statement over the term of the contract. The company's total liability relating to operating leases and rental agreements is disclosed as contingencies etc.

Financial non-current assets

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

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

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible and tangible fixed assets together with investments, which are not measured at fair value, are valued on an annual basis 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 net realisable value is lower than the carrying amount, write-down is provided to the lower value.

The recoverable amount is calculated at the higher of net selling price and capital value. The capital value is determined as the fair value of the expected net cash flows from the use of the asset or group of assets and the expected net cash flows from sale of the asset or group of assets after the end of its useful life.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 acontoskatte.

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

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

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

Accruals, assets

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

Securities and investments

Securities and investments, recognised as current assets, comprise public quoted bonds, shares and other current investments that are measured at fair market value on the balance sheet date. Public quoted securities are measured at quoted price. Non-quoted securities are measured at sales value based on computed net present value.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Pengestrømsopgørelse

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.

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 on account tax 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 carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off 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 would 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 borrowing 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 term of loan.

Accruals, liabilities

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

Cash Flow Statement

In accordance with section § 86 of Danish Financial Statements Act a cash flow statement has not been prepared.