



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS

C/O Lindeberg Storm Fischer  
Østerfælled Torv 10, 1  
2100 København Ø

CVR-nr. 10 12 66 65

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. januar 2024

---

Torben Hald Kimø  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	15
Balance pr. 30. juni 2023	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 31. januar 2024

### Direktion

Torben Hald Kimø  
direktør

Niels Hald  
direktør

### Bestyrelse

Torben Hald Kimø  
formand

Niels Hald

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejerne i Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 15, hvoraf fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og målingen af "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder", som følge af købesummen af den fra solgte aktivitet i de enkelte datterselskaber er variabel, og kan først endelig opgøres i 2026/27. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 15, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og målingen af udskudte skatteaktiver for i alt t.kr. 977. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 15, hvoraf fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling i "Andre tilgodehavender" ved udlån til 3. mand for i alt t.kr. 4.899, som følge af disse ikke har overholdt lånebetingelserne i forhold til den aftalte afdragsprofil og indvirkningerne heraf. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

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 oprettholder 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 vor 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

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

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 31. januar 2024

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS C/O Lindeberg Storm Fischer Østerfælled Torv 10, 1 2100 København Ø  CVR-nr.: 10 12 66 65  Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023  Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Torben Hald Kimø, formand Niels Hald
<b>Direktion</b>	Torben Hald Kimø, direktør Niels Hald, direktør
<b>Revision</b>	Lindeberg Storm Fischer Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Østerfælled Torv 10, 1. 2100 København Ø



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været at eje anparter og aktier i ejendomsformidlingsvirksomhed, samt udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Enkelte af selskabets datterselskaber kan have usikkerhed ved indregning og måling, som følge af købesummen af den fra solgte aktivitet i de enkelte selskaber er variabel, og kan først endelig opgøres i 2026/27, og afhænger af resultatet i den frasolgte aktivitet.

Selskabets ledelse har vurderet på regnskabsafslutningstidspunktet, at der ikke er nedskrivningsbehov af de indregnede kapitalandele efter indre værdis metode. Som følge heraf er der en naturlig usikkerhed ved indregning og måling af "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Der er i regnskabsåret indregnet skatteaktiver for t.kr. 977. Skatteaktivet kan benyttes ubegrænset indenfor sambeskatningen.

Det er ledelsens forventning at skatteaktivet med stor sandsynlighed kan benyttes indenfor de næste 3-5 år af selskabet. Vurderingen er i sagens natur behæftet med et element af skøn, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning af måling heraf.

Det vurderes, at der i et vist omfang er en skønsmæssig betragtning, af de indregnede værdier i Balancen under "Udskudt skatteaktiv" på t.kr. 977, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling.

Selskabet har investeret tidligere år i unoterede anparter indregnet under "Andre værdipapirer og kapitalandele" på t.kr. 100, og som følge af der ikke foreligger et aktivt marked til vurdering af dagsværdien heraf, her selskabets ledelse foretaget skøn over forventet dagsværdi. Der er som følge heraf en naturlig usikkerhed ved indregning og måling.

Selskabet har foretaget en række udlån til 3. mand, hvoraf selskabets ledelse har vurderet nedskrivningsbehov herfor. Som følge heraf er der usikkerhed ved indregning og måling af "Andre tilgodehavender" (omsætningsaktiver) for i alt t.kr. 4.899.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 4.957.710, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.814.672.

Selskabet har i regnskabsåret givet koncerntilskud til flere datterselskaber for samlet t.kr. 4.620.

Envidere har selskabet givet to datterselskaber i koncernen en gældseftergivelse for samlet i alt t.kr. 992.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere klasser

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### **Ændring af skøn**

I selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder, har der været foretaget væsentlig ændring af regnskabsmæssige skøn, vedrørende indregning og måling af udskudte skatteaktiver i de respektive enheder, som følge af aktiviteten i selskaberne er ophørt i regnskabsåret 2022/23. Ændringen i skønnet i de underliggende enheder medfører en samlet drifts påvirkning på t.kr. -2.829.

I selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder, har der været foretaget ændring af indregning og måling af selskabernes aktiver og passiver til nettorealiseringsværdier, som følge af de planlagte solvente likvidationer i 2023/24. Ændringen i skønnet i de underliggende enheder medfører en samlet drifts påvirkning på t.kr. -292.

Den akkumulerede virkning af ændring af regnskabsmæssige skøn udgør pr. 30. juni 2023:

- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 3.121.
- Balancesummen reduceres med t.kr. -3.121.
- Egenkapitalen reduceres med t.kr. 3.121.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og konsulenthonorar, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter og konsulenthonorar**

Indtægter ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejensperiode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært i takt med, at ydelserne leveres.

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

### **Andre driftsindtægter**

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

### **Andre driftsomkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **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.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Særlige poster

Særlige poster for regnskabsåret præsenteres særskilt i en note. Særlige poster har karakter af, at være betydelige og have en væsentlig indvikling på selskabets præsentation af årsrapporten, og ikke være i direkte tilknytning med selskabets normale aktivitet.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

#### Andelsbevis

Andelsbevis, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Brugstiden er fastsat til 20 år, med en restværdi på kr. 578.000.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og opgørelse af goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.



**Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>868.497</b>	<b>704.166</b>
Personaleomkostninger	1	0	-276.669
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>868.497</b>	<b>427.497</b>
Af- og nedskrivninger	2	-170.130	-397.964
Andre driftsomkostninger		1.511.160	-4.427.469
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.209.527</b>	<b>-4.397.936</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	-7.632.209	-6.759.590
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	5	0	-700.043
Finansielle indtægter	6	1.153.934	969.042
Finansielle omkostninger	7	-910.442	-607.640
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.179.190</b>	<b>-11.496.167</b>
Skat af årets resultat	8	221.480	618.983
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.957.710</b>	<b>-10.877.184</b>
Overført resultat		-4.957.710	-10.877.184
		<b>-4.957.710</b>	<b>-10.877.184</b>

**Balance pr. 30. juni 2023**

	Note	30.06.2023	30.06.2022
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Andelsbeviser		1.483.307	1.550.741
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	9	<b>1.483.307</b>	<b>1.550.741</b>
Grunde og bygninger	10	5.260.901	5.363.597
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.260.901</b>	<b>5.363.597</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	1.600.597	2.748.981
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	100.000	180.000
Andre tilgodehavender	13	0	6.733.548
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.700.597</b>	<b>9.662.529</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.444.805</b>	<b>16.576.867</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		148.918	150.202
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.632.751	1.512.771
Andre tilgodehavender		8.396.185	4.743.381
Udskudt skatteaktiv		977.375	728.780
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.155.229</b>	<b>7.135.134</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>160.771</b>	<b>235.950</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.316.000</b>	<b>7.371.084</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>19.760.805</b>	<b>23.947.951</b>

**Balance pr. 30. juni 2023**

	Note	30.06.2023	30.06.2022
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.689.672	8.647.382
<b>Egenkapital</b>		<b>3.814.672</b>	<b>8.772.382</b>
Andre hensættelser		0	750.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>750.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.710.592	2.198.371
Andre kreditinstitutter		0	403.237
Deposita		555.217	515.131
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>5.265.809</b>	<b>3.116.739</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	167.076	120.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.000	13.233
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.632.410	10.350.153
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.798	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		39.073	227.147
Anden gæld		757.967	597.697
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.680.324</b>	<b>11.308.830</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.946.133</b>	<b>14.425.569</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.760.805</b>	<b>23.947.951</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Særlige poster	3		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	8.647.382	8.772.382
Årets resultat	0	-4.957.710	-4.957.710
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>3.689.672</b>	<b>3.814.672</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	18.960.647	19.085.647
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	563.919	563.919
Årets resultat	0	-10.877.184	-10.877.184
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>8.647.382</b>	<b>8.772.382</b>

## Noter

	2022/2023	2021/2022
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	276.669
	<b>0</b>	<b>276.669</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	0	295.269
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	170.130	102.695
	<b>170.130</b>	<b>397.964</b>
<b>3 Særlige poster</b>		
<b>Omstrukturering af koncernen mv.</b>		
Andel af under-/overskud i tilknyttede virksomheder	6.797.980	2.100.000
Nedskrivning af goodwill	-4.644.304	-1.922.464
Avance ved salg af kapitalandele	341.700	-669.474
Ændring og nedskrivning af tilgodehavender	848.557	-4.427.469
	<b>3.343.933</b>	<b>-4.919.407</b>

Særlige poster omfatter indvirkningen fra særlige poster hos selskabets tilknyttede virksomheder, som er indregnet efter indre værdis metode i resultatopgørelsen.

Desuden nedskrivning af goodwill dels i forbindelse med kapitalforhøjelser i datterselskaber samt revurdering af datterselskabers markedsværdi. Derudover nedskrivning af forventet avance ved salg af datterselskab som er solgt i tidligere år.

Afslutningsvis har selskabet foretaget en revurdering af nedskrivningsbehov for "Andre tilgodehavender", som vurderes at være af engangskarakter, og derfor er en særlig post under "Andre driftsomkostninger".

## Noter

	2022/2023	2021/2022
	kr.	kr.
<b>4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	473.130	1.530.230
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	-3.998.351	-5.107.826
Nedskrivning af goodwill	-4.644.304	-1.922.164
Avance ved salg af kapitalandele	341.700	-669.474
Reduceret nedskrivning indreværdi ved negativ EK	195.616	-590.356
	<b>-7.632.209</b>	<b>-6.759.590</b>
<b>5 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Andel af underskud i kapitalinteresser	0	-700.043
	<b>0</b>	<b>-700.043</b>
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	729.973	94.681
Andre finansielle indtægter	363.041	874.361
Valutakursreguleringer	60.920	0
	<b>1.153.934</b>	<b>969.042</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	655.598	447.237
Andre finansielle omkostninger	249.037	160.403
Kursreguleringer omkostninger	5.807	0
	<b>910.442</b>	<b>607.640</b>

## Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-221.480	-618.983
	<b><u>-221.480</u></b>	<b><u>-618.983</u></b>
<b>9 Immaterielle anlægsaktiver</b>		<u>Andelsbeviser</u>
Kostpris 1. juli 2022		2.140.799
Kostpris 30. juni 2023		2.140.799
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022		590.057
Årets afskrivninger		67.435
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023		657.492
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>		<b><u>1.483.307</u></b>
<b>10 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2022		6.339.199
Kostpris 30. juni 2023		6.339.199
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022		975.603
Årets afskrivninger		102.695
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023		1.078.298
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>		<b><u>5.260.901</u></b>

## Noter

	30.06.2023	30.06.2022
	kr.	kr.
<b>11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2022	28.405.666	22.496.740
Tilgang i årets løb	8.314.444	7.720.000
Afgang i årets løb	-2.113.606	-4.492.072
Overførsler i årets løb	80.000	2.681.000
Kostpris 30. juni 2023	<u>34.686.504</u>	<u>28.405.668</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	-25.656.687	-12.731.596
Årets afgang	424.601	896.072
Årets resultat	-3.525.220	-3.577.596
Udbytte modtaget	-306.000	-4.625.025
Overførsler i årets løb	0	-3.128.767
Reduceret nedskrivning indreværdi ved negativ EK	195.616	-590.356
Nedskrivning på goodwill	-4.644.304	-1.922.164
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>426.087</u>	<u>22.745</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>-33.085.907</u>	<u>-25.656.687</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>1.600.597</u></b>	<b><u>2.748.981</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsmægler Niels Hald Administration ApS	København	100%	642.013	-374.821
Bolig af 01.04.2023 ApS	København	100%	71.070	-78.983
Amager af 01.04.2023 ApS	København	100%	65.219	-1.188.905
Østerbro af 01.04.2023 ApS	København	100%	37.011	-1.071.832
Consult af 01.04.2023 ApS	København	100%	44.451	-8.592
Erhverv af 01.04.2023 ApS	København	66,66%	-1.111.936	-916.898
Projekt af 01.04.2023 ApS	København	22,86%	2.684.771	2.069.689
AFO II ApS	København	100%	88.674	-74.856
Projektsalg København ApS	København	100%	38.425	-445.576

Ovenfor er Projekt af 01.04.2023 ApS indregnet under tilknyttede virksomheder, som følge af selskabet ejes 92,86% inddirekte via ejerskab i henholdsvis AFO II ApS og Projektsalg København ApS.



## Noter

	30.06.2023	30.06.2022
	kr.	kr.
<b>12 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. juli 2022	0	2.681.000
Overførsler i årets løb	0	-2.681.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2023	0	0
Værdireguleringer 1. juli 2022	0	-2.428.723
Årets resultat	0	-700.044
Overførsler i årets løb	0	3.128.767
	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 13 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. juli 2022	1.380.000
Overførsler i årets løb	-80.000
	<u>1.300.000</u>
Kostpris 30. juni 2023	1.300.000
Nedskrivninger 1. juli 2022	1.200.000
Nedskrivninger 30. juni 2023	1.200.000
	<u>1.200.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>100.000</u></b>

## Noter

### 14 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.318.971	4.877.668	167.076	4.017.308
Andre kreditinstitutter	403.237	0	0	0
Deposita	515.131	555.217	0	555.217
	<b>3.237.339</b>	<b>5.432.885</b>	<b>167.076</b>	<b>4.572.525</b>

### 15 Usikkerhed ved indregning og måling

Enkelte af selskabets datterselskaber kan have usikkerhed ved indregning og måling, som følge af købesummen af den fra solgte aktivitet i de enkelte selskaber er variabel, og kan først endelig opgøres i 2026/27, og afhænger af resultatet i den frasolgte aktivitet.

Selskabets ledelse har vurderet på regnskabsafslutningstidspunktet, at der ikke er nedskrivningsbehov af de indregnede kapitalandele efter indre værdis metode. Som følge heraf er der en naturlig usikkerhed ved indregning og måling af "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Der er i regnskabsåret indregnet skatteaktiver for t.kr. 977. Skatteaktivet kan benyttes ubegrænset indenfor sambeskatningen.

Det er ledelsens forventning at skatteaktivet med stor sandsynlighed kan benyttes indenfor de næste 3-5 år af selskabet. Vurderingen er i sagens natur behæftet med et element af skøn, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning af måling heraf.

Det vurderes, at der i et vist omfang er en skønsmæssig betragtning, af de indregnede værdier i Balancen under "Udskudt skatteaktiv" på t.kr. 977, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling.

Selskabet har investeret tidligere år i unoterede anparter indregnet under "Andre værdipapirer og kapitalandele" på t.kr. 100, og som følge af der ikke foreligger et aktivt marked til vurdering af dagsværdien heraf, her selskabets ledelse foretaget skøn over forventet dagsværdi. Der er som følge heraf en naturlig usikkerhed ved indregning og måling.

Selskabet har foretaget en række udlån til 3. mand, hvoraf selskabets ledelse har vurderet nedskrivningsbehov herfor. Som følge heraf er der usikkerhed ved indregning og måling af "Andre tilgodehavender" (omsætningsaktiver) for i alt t.kr. 4.899.

## Noter

### 16 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet THK Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.

### 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.877, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 5.261. Det skønnes, at t.kr. 5.000 vil være omfattet af pantsætningen.

Til sikkerhed for ejerforeningen er der givet pant i selskabets ejendom på t.kr. 50.

Selskabet påtaget sig selvskyldnerkaution for følgende selskaber:

Datterselskabet Ejendomsmægler Niels Hald Administration A/S. Kassekreditten udgør maks t.kr. 3.200, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2023 udgør t.kr. -3.134.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.800 i ejerlejlighed matr. nr. 57ai på Frederiksberg. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.