

---

# *Th. Schulz Holding A/S*

Valhøjs Allé 42, 2610 Rødovre

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 18 46 86 97

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 26/4 2024

Anders Hyldgaard  
Schulz  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Th. Schulz Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 26. april 2024

## Direktion

Erik Schulz

## Bestyrelse

Morten Hyldgaard Schulz  
formand

Erik Schulz

Anders Hyldgaard Schulz

Marie Schulz Kjær

Olaf Poulsen

Jan Mathiasen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Th. Schulz Holding A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Th. Schulz Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus C, den 26. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Rasmus Møllergaard Stenskrøge

statsautoriseret revisor

mne34161

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Th. Schulz Holding A/S  
Valhøjs Allé 42  
2610 Rødovre  
Telefon: 32 16 45 79  
CVR-nr: 18 46 86 97  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 10. februar 1995  
Regnskabsår: 29. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Rødovre

**Bestyrelse** Morten Hyldgaard Schulz, formand  
Erik Schulz  
Anders Hyldgaard Schulz  
Marie Schulz Kjær  
Olaf Poulsen  
Jan Mathiasen

**Direktion** Erik Schulz

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-498.968</b>	<b>-540.036</b>
Personaleomkostninger	2	-602.931	-610.857
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.101.899</b>	<b>-1.150.893</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-2.890.163	-2.331.776
Finansielle indtægter	3	13.926.223	3.527.511
Finansielle omkostninger	4	-3.554.137	-25.727.650
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.380.024</b>	<b>-25.682.808</b>
Skat af årets resultat	5	-2.064.616	5.102.467
<b>Årets resultat</b>		<b>4.315.408</b>	<b>-20.580.341</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	61.702.273
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overført resultat	4.315.408	-83.282.614
	<b>4.315.408</b>	<b>-20.580.341</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	48.728.546	10.505.821
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	1.233.174	1.233.174
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>49.961.720</b>	<b>11.738.995</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>49.961.720</b>	<b>11.738.995</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	40.478.538
Udskudt skatteaktiv		2.381.011	5.102.467
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.030.035	489.381
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.411.046</b>	<b>46.070.386</b>
<b>Værdipapirer</b>	8	<b>108.941.078</b>	<b>108.753.379</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>806.211</b>	<b>2.346.028</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>113.158.335</b>	<b>157.169.793</b>
<b>Aktiver</b>		<b>163.120.055</b>	<b>168.908.788</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital	9	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		62.365.625	58.050.217
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>63.365.625</b>	<b>60.050.217</b>
Kreditinstitutter		33.973.691	40.773.597
Gæld til tilknyttede virksomheder		460.937	29.411.564
Anden gæld		65.309.918	38.654.156
Periodeafgrænsningsposter		9.884	19.254
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>99.754.430</b>	<b>108.858.571</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>99.754.430</b>	<b>108.858.571</b>
<b>Passiver</b>		<b>163.120.055</b>	<b>168.908.788</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	58.050.217	1.000.000	60.050.217
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	4.315.408	0	4.315.408
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>62.365.625</b>	<b>0</b>	<b>63.365.625</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og besidde aktier, anpartar og andre værdipapirer.

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger

Andre personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2023	2022
	DKK	DKK
Lønninger	600.000	600.000
Andre personaleomkostninger	2.931	10.857
	<b>602.931</b>	<b>610.857</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	634.349	793.697
Andre finansielle indtægter	13.291.874	2.733.814
	<b>13.926.223</b>	<b>3.527.511</b>

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	450.858	946.258
Andre finansielle omkostninger	3.103.279	24.781.392
	<b>3.554.137</b>	<b>25.727.650</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	89.936	0
Årets udskudte skat	2.721.456	-5.102.467
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-746.776	0
	<b>2.064.616</b>	<b>-5.102.467</b>

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>6. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	28.911.861	28.911.861
Tilgang i årets løb	41.112.888	0
Kostpris 31. december	70.024.749	28.911.861
Værdireguleringer 1. januar	-18.406.040	-16.074.264
Årets resultat	-2.890.163	-2.331.776
Værdireguleringer 31. december	-21.296.203	-18.406.040
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>48.728.546</b>	<b>10.505.821</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- andel	Ejerandel
Solbjerg Bytorv ApS	Frederiksberg	125.000	100%	100%

# Noter til årsregnskabet

## 7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	2.466.348
Kostpris 31. december	2.466.348
Nedskrivninger 1. januar	1.233.174
Nedskrivninger 31. december	1.233.174
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.233.174</b>

## 8. Værdipapirer

	2023	2022
	DKK	DKK
Regnskabsmæssig værdi 1. december (aktier)	108.753.379	143.157.720
Til- og afgang i årets løb	-11.125.904	-11.009.079
Realiseret kursgevinst / tab ved salg	-1.981.369	892.030
Urealiserede kursreguleringer	13.294.972	-24.287.292
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>108.941.078</b>	<b>108.753.379</b>

## 9. Selskabskapital

	Antal	Nominal værdi
		DKK
A-aktier	10.000	10.000
B-aktier	360.000	360.000
C-aktier	630.000	630.000
		<b>1.000.000</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Hver A-aktie på nom. DKK 1 er i besiddelse af 38 stemmer på selskabets generalforsamling. Hver B-aktie på nom. DKK 1 er i besiddelse af 1 stemme på selskabets generalforsamling. C-aktier er stemme- og repræsentationsløse. B-aktier er tildelt en forlodsudbytteret. Den resterende forlods udbytteret udgør DKK 36.640.919 pr. 31. december 2023.

# Noter til årsregnskabet

## 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution til fordel for Nordea vedrørende datterselskabet Solbjerg Bytorv ApS's engagement med Nordea.

Selskabet har herudover stillet sikkerhed til fordel for Nordea i valutakonto nr. 5036663687 og sikringskonto nr. 9026856644 med den til enhver tid værende saldo samt i depot nr. 000309843 og 1006622964 med de til enhver tid beroende effekter.

Selskabet har afgivet en støtteerklæring til datterselskabet Solbjerg Bytorv ApS. Th. Schulz Holding A/S stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabet det kommende regnskabsår.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Erik Schulz Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Th. Schulz Holding A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede værdipapirer, som måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier og investeringsforeninger, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.