
Thorsen A/S

Toldvagten 2, 7100 Vejle

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 21 25 06 00

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
30/5 2023

Hans-Christian Ohrt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Thorsen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. maj 2023

Direktion

Peter Thorsen

Bestyrelse

Hans-Christian Ohrt
formand

Birte Merete Thorsen

Peter Thorsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Thorsen A/S

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Thorsen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kan dog medføre, at koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Trekantområdet, den 30. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Heidi Bonde
statsautoriseret revisor
mne42815

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thorsen A/S
Toldvagten 2
7100 Vejle

CVR-nr.: 21 25 06 00
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Hans-Christian Ohrt, formand
Birte Merete Thorsen
Peter Thorsen

Direktion

Peter Thorsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Koncernoversigt

Moderselskab

Thorsen A/S
Vejle, Danmark

Konsoliderede dattervirksomheder

ET 1 ApS
Vejle, Danmark
(stemmer: 67 %)

38 %

100 %

MX Holding Group ApS
Vejle, Danmark

Associerede virksomheder

Kirk & Thorsen A/S
Vejle, Danmark

50 %

37 %

Modulex Holding ApS
Billund, Danmark

68 %

Thorsen Ejendomme
A/S Vejle, Danmark

32 %

100%

Modulex A/S
Billund, Danmark

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	7.951	27.951	59.638	75.075	96.856
Resultat af ordinær primær drift	-1.804	2.224	-2.874	425	11.026
Resultat før finansielle poster	-1.545	4.243	6.823	434	11.392
Årets resultat	44.993	45.087	10.736	18.499	5.864
Balance					
Balancesum	232.225	195.756	223.594	207.474	206.754
Egenkapital	204.138	165.146	140.406	129.288	117.173
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	203.295	164.506	124.536	117.501	105.921
Udbetalt udbytte i året	6.000	3.613	2.000	3.000	9.000
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	97.705	-11.451	38.564	13.794	11.079
- investeringsaktivitet	-96.002	-21.658	2.017	-3.989	6.023
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-2.252	-12.086	-2.972	-2.273	-3.334
- finansieringsaktivitet	-4.054	8.644	-18.404	-7.649	-10.575
Årets forskydning i likvider	-2.351	-24.465	22.177	2.156	6.527
Antal medarbejdere	8	63	173	195	219
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	87,9%	84,4%	62,8%	62,3%	56,7%
Forrentning af egenkapital	24,4%	29,5%	8,0%	15,0%	5,0%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investerings- og rådgivningsvirksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 44.993, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på TDKK 204.138.

Moderselskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 44.790 og moderselskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på TDKK 203.295.

Årets resultat er på det forventede for 2022.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en direkte ejerandel på 32,3% af Thorsen Ejendomme A/S, hvorefter selskabets indirekte ejerandel af Thorsen Ejendomme A/S udgør 66,1%.

Forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning, at der i 2023 realiseres et resultat i niveauet TDKK 30.000.

Eksternt miljø

Det er et mål for virksomheden at påvirke miljøet i mindst muligt omfang. Der er opstillet en række interne målsætninger for arbejdsmiljøet og reduktion af energiforbruget.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet er en investeringsvirksomhed og måler således investeringsejendomme og kapitalandele i porteføljeselskaber til dagsværdi. Dagsværdierne opgøres på baggrund af anerkendte værdiansættelsesmodeller. Dagsværdimålinger er dog forbundet med usikkerhed, idet disse er baseret på forventet fremtidig udvikling i underliggende parametre. Se note 1 for yderligere beskrivelse.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		8.831	27.502	8.824	9.023
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-880	449	-880	120
Bruttofortjeneste		7.951	27.951	7.944	9.143
Distributionsomkostninger	2	-980	-12.733	-980	-832
Administrationsomkostninger	2	-8.775	-12.994	-8.369	-7.310
Resultat af ordinær primær drift		-1.804	2.224	-1.405	1.001
Andre driftsindtægter		259	2.019	0	0
Resultat før finansielle poster		-1.545	4.243	-1.405	1.001
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	9.704	16.773
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		45.726	37.996	36.248	25.127
Finansielle indtægter	3	1.750	3.746	912	663
Finansielle omkostninger	4	-725	-568	-553	-259
Resultat før skat		45.206	45.417	44.906	43.305
Skat af årets resultat	5	-213	-330	-116	0
Årets resultat		44.993	45.087	44.790	43.305

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme	7	34.000	32.800	23.200	22.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	2.178	2.249	1.779	1.780
Materielle anlægsaktiver		36.178	35.049	24.979	23.780
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	28.731	26.027
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	179.535	139.756	153.535	122.755
Tilgodehavender i associerede virksomheder	10	1.427	1.902	0	0
Andre tilgodehavender	10	1.680	2.240	1.680	2.240
Finansielle anlægsaktiver		182.642	143.898	183.946	151.022
Anlægsaktiver		218.820	178.947	208.925	174.802

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	3.320	3.326
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		793	3.007	307	2.531
Andre tilgodehavender		564	617	534	605
Udskudt skatteaktiv	12	1.394	1.607	1.500	1.700
Selskabsskat		37	0	24	13
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	84	0
Periodeafgrænsningsposter		63	85	63	85
Tilgodehavender		2.851	5.321	5.832	8.260
Værdipapirer		10.537	11.380	6.333	7.912
Likvide beholdninger		17	108	6	6
Omsætningsaktiver		13.405	16.809	12.171	16.178
Aktiver		232.225	195.756	221.096	190.980

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital		500	500	500	500
Reserve for opskrivninger		73.864	127.875	52.035	114.876
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	23.543	20.839
Overført resultat		128.931	36.131	127.217	28.290
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		203.295	164.506	203.295	164.505
Minoritetsinteresser		843	640	0	0
Egenkapital		204.138	165.146	203.295	164.505
Gæld til realkreditinstitutter		17.228	18.078	9.567	10.189
Deposita		245	240	79	78
Langfristede gældsforpligtelser	14	17.473	18.318	9.646	10.267

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	14	866	917	639	693
Kreditinstitutter		6.721	6.563	4.225	4.499
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.145	1.144	1.145	1.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.198	231	1.198	223
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	331	6.266
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		181	1.108	181	1.108
Selskabsskat		0	5	0	0
Anden gæld		503	2.324	436	2.275
Kortfristede gældsforpligtelser		10.614	12.292	8.155	16.208
Gældsforpligtelser		28.087	30.610	17.801	26.475
Passiver		232.225	195.756	221.096	190.980
Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder	1				
Resultatdisponering	13				
Finansielle risici og finansielle instrumenter	15				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Nærtstående parter	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
			efter den indre værdi metode				
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500	127.875	0	36.130	164.505	640	165.145
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-6.000	-6.000	0	-6.000
Årets opskrivning	0	-54.011	0	0	-54.011	0	-54.011
Årets resultat	0	0	0	98.801	98.801	203	99.004
Egenkapital 31. december	500	73.864	0	128.931	203.295	843	204.138

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
			efter den indre værdi metode				
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500	114.876	20.839	28.290	164.505	0	164.505
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-6.000	-6.000	0	-6.000
Årets opskrivning	0	-62.841	0	0	-62.841	0	-62.841
Årets resultat	0	0	2.704	104.927	107.631	0	107.631
Egenkapital 31. december	500	52.035	23.543	127.217	203.295	0	203.295

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		44.993	45.087
Reguleringer	16	-45.415	-42.036
Ændring i driftskapital	17	-1.173	-16.536
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-1.595	-13.485
Renteindbetalinger, gevinst ved salg af værdipapirer og lignende		333	3.313
Renteudbetalinger, tab ved salg af værdipapirer og lignende		-725	-571
Pengestrømme fra ordinær drift		-1.987	-10.743
Betalt selskabsskat		-5	-708
Modtaget udbytte fra porteføljeselskaber		99.697	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		97.705	-11.451
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.252	-12.086
Salg af materielle anlægsaktiver		0	350
Køb af virksomhed		-93.750	0
Salg af virksomhed reguleret for likvid beholdning ved salg		0	-9.922
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-96.002	-21.658
Nettoændring i gæld til realkreditinstitutter		-692	7.423
Nettoændring i gæld til kreditinstitutter		-51	5.587
Optagelse af gæld / nedbringelse af tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.689	0
Betalt udbytte		-6.000	-4.366
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-4.054	8.644

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		TDKK	TDKK
Ændring i likvider		-2.351	-24.465
Likvider 1. januar		11.488	35.517
Kursregulering omsætningsværdipapirer		1.417	436
Likvider 31. december		10.554	11.488
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		17	108
Værdipapirer		10.537	11.380
Likvider 31. december		10.554	11.488

Noter til årsregnskabet

1 Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder

Opgørelse af dagsværdier

Investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via årets resultat. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som ledelsen anser for mest velegnet til værdiansættelsen. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent, normaliseret driftsresultat, regulering til markedsleje samt korrektioner til dagsværdi.

Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kirk & Thorsen A/S, Thorsen Ejendomme A/S samt MX Holding Group ApS' underliggende virksomheder måles til dagsværdi gennem resultatopgørelsen.

Ved opgørelsen af dagsværdier anvendes i videst muligt omfang observerbare markedsdata (niveau 1 i dagsværdi-hierarkiet). I det omfang dagsværdien ikke kan udledes af et aktivt marked, er det nødvendigt, at ledelsen vurderer og vælger en hensigtsmæssig metode til opgørelse af dagsværdierne. I den forbindelse anvendes værdiansættelsesmetoder, der er almindeligt anerkendte for det pågældende aktiv eller forpligtelse.

Når opgørelsen af dagsværdier i væsentligt omfang må baseres på ikke-observerbar input (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) udøver ledelsen væsentlige regnskabsmæssige skøn vedrørende de input, der indgår i værdiansættelsen som beskrevet.

Ledelsen vurderer, at det ikke er muligt at opgøre en dagsværdi for Kirk & Thorsen A/S samt Thorsen Ejendomme A/S som helhed, idet den underliggende sammensætning på forskellige investeringsaktiver varierer fra år til år med forskelligt afkast til følge. Det er derfor ledelsens vurdering, at dagsværdien af de underliggende enkeltaktiver og -forpligtelser er det bedste udtryk for dagsværdien af Kirk & Thorsen A/S samt Thorsen Ejendomme A/S som helhed.

Noter til årsregnskabet

1 Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder (fortsat)

Investeringsaktiver, der måles til dagsværdi i Thorsen Ejendomme A/S, består primært af investeringsejendommene, værdipapirer samt kapitalandele i porteføljeselskaber.

Investeringsejendomme

Der henvises til ovenstående omtale af dagsværdien på investeringsejendomme.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der for koncernen anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75% - 6,75% (2021: 4,75% - 6,75%) og for moderselskabet et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75% - 6,75% (2021: 4,75% - 6,75%). I Thorsen Ejendomme A/S er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,3% - 8,0% (2021: 5,0% - 7,5%).

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,0% (2021: 5,6%) for koncernen og 5,75% (2021: 5,9%) for moderselskabet. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i Thorsen Ejendomme A/S. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,25%-point vil påvirke dagsværdien i niveauet MDKK 21 (2021: MDKK 18) i Thorsen Ejendomme A/S.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs (niveau 1 i dagsværdi-hierarkiet).

Kapitalandele i porteføljeselskaber

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt porteføljeselskab i Thorsen Ejendomme A/S samt MX Holding Group ApS ud fra følgende hierarki:

1. Salgsværdien i et velfungerende marked
2. Salgsværdien i et velfungerende marked af de enkelte bestanddele
3. Salgsværdi ved seneste sammenlignelige handler
4. Kapitalværdi på basis af almindeligt anerkendte værdiansættelsesmodeller

Når salgsværdien ikke kan opgøres, foretages dagsværdiopgørelsen med udgangspunkt i en multipel-model. Multipel-modellen tager udgangspunkt i den seneste økonomirapportering/årsrapport for virksomheden. På EBITDA for porteføljeselskabet anvendes en multipel i niveauet 5-6. Den herved opgjorte enterprise value fratrækkes nettorentebærende gæld, hvorved equity value fås.

I vurderingen af passende multipel og andre reguleringer til den beregnede equity value indgår nedenstående vurderinger.

Noter til årsregnskabet

1 Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder (fortsat)

Med investeringerne følger en række typiske investeringsrisici, hvor der kan være usikkerhed om produktet og den bagvedliggende teknologi, produktets kommercielle og markedsføringsmæssige potentiale og dermed virksomhedens vækstmuligheder samt styrken af virksomhedens organisation og ledelse.

Selskabet arbejder løbende med at styre og reducere disse risici, i den udstrækning det er muligt. Det sker typisk i form af:

- dybdegående forretningsmæssig, teknisk, finansiel og juridisk due diligence inden en investering gennemføres,
- indgåelse af aktionæroverenskomster med henblik på at sikre selskabet bedst mulig minoritetsbeskyttelse og handlefrihed,
- løbende tæt monitorering af porteføljeselskaber og aktivt ejerskab, herunder deltagelse i bestyrelsesarbejder.

	Koncern		Morderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	5.863	23.805	5.563	5.083
Pensioner	304	1.428	304	234
Andre omkostninger til social sikring	57	942	53	49
Andre personaleomkostninger	100	26	100	26
	6.324	26.201	6.020	5.392
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Produktionsomkostninger	0	9.721	0	0
Distributionsomkostninger	0	8.975	0	0
Administrationsomkostninger	6.324	7.505	6.020	5.392
	6.324	26.201	6.020	5.392
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	8	63	7	6

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
3 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	46	59	46	55
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	47	81
Renteindtægter associerede virksomheder	116	96	29	31
Andre finansielle indtægter	1.588	3.591	790	496
	1.750	3.746	912	663
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	48	82
Andre finansielle omkostninger	462	568	242	177
Kursreguleringer omkostninger	263	0	263	0
	725	568	553	259
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	258	-84	0
Årets udskudte skat	213	93	200	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-21	0	0
	213	330	116	0

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	2.610
Tilgang i årets løb	<u>172</u>
Kostpris 31. december	<u>2.782</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	361
Årets afskrivninger	<u>243</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>604</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.178</u>

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	2.103
Tilgang i årets løb	<u>172</u>
Kostpris 31. december	<u>2.275</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	323
Årets afskrivninger	<u>173</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>496</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.779</u>

Noter til årsregnskabet

7 Investeringsejendomme

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	31.044	20.573
Tilgang i årets løb	2.080	2.080
Kostpris 31. december	<u>33.124</u>	<u>22.653</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.756	1.427
Årets værdireguleringer	<u>-880</u>	<u>-880</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>876</u>	<u>547</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>34.000</u>	<u>23.200</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens ejendomsportefølje består af danske bolig- og erhvervsjendomme.

Værdiansættelsen er foretaget med udgangspunkt i lejeindtægter og driftsomkostninger for indeværende år, dog med hensyntagen til kendte fremadrettede ændringer.

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	34.000	32.800
Afkastkrav	4,75% - 6,75%	4,75% - 6,75%

Noter til årsregnskabet

7 Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Årets værdiregulering udgør MDK -0,9 og er baseret på afkastberegning.

Ved markedsværdi-vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75% - 6,75%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,49%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % TDKK	Basis TDKK	0,25 % TDKK
Afkastprocent	5,24	5,49	5,74
Dagsværdi	35.560	34.000	32.290
Ændring i dagsværdi	1.560	0	-1.710

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Moderelskabets ejendomsportefølje består af danske bolig- og erhvervs-ejendomme.

Værdiansættelsen er foretaget med udgangspunkt i lejeindtægter og driftsomkostninger for indeværende år, dog med hensyntagen til kendte fremadrettede ændringer.

	Moder	
	2022 TDKK	2021 TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	23.200	22.000
Afkastkrav	4,75% - 6,75%	4,75% - 6,75%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Årets værdiregulering udgør MDK -0,9 og er baseret på afkastberegning.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75% - 6,75%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,75%.

Noter til årsregnskabet

7 Investeringsejendomme (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25 %</u> TDKK	<u>Basis</u> TDKK	<u>0,25 %</u> TDKK
Afkastprocent	<u>5,50</u>	<u>5,75</u>	<u>6,00</u>
Dagsværdi	<u>24.200</u>	<u>23.200</u>	<u>22.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.200</u>

Noter til årsregnskabet

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK
Kostpris 1. januar	5.188	5.226
Afgang i årets løb	0	-38
Kostpris 31. december	<u>5.188</u>	<u>5.188</u>
Værdireguleringer 1. januar	20.839	3.876
Årets afgang	0	-88
Årets resultat	9.704	16.773
Udbytte til moderselskabet	-7.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	278
Værdireguleringer 31. december	<u>23.543</u>	<u>20.839</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>28.731</u>	<u>26.027</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
MX Holding Group ApS	Danmark	100%
- Modulex Holding ApS	Danmark	37%
- Modulex A/S	Danmark	100%
ET 1 ApS	Danmark	67%/32%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	11.921	8.005	7.750	7.800
Tilgang i årets løb	93.750	3.966	93.750	0
Afgang i årets løb	0	-50	0	-50
Kostpris 31. december	105.671	11.921	101.500	7.750
Værdireguleringer 1. januar	127.835	89.811	115.005	89.811
Årets afgang	0	68	0	755
Årets værdiregulering	-53.971	37.996	-62.970	24.439
Andre reguleringer	0	-40	0	0
Værdireguleringer 31. december	73.864	127.835	52.035	115.005
Regnskabsmæssig værdi 31. december	179.535	139.756	153.535	122.755

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Kirk & Thorsen A/S	Vejle	50%
Thorsen Ejendomme A/S	Vejle	32%
Modulex A/S (via MX Holding Group ApS)	Vejle	37%

I overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis måles Modulex A/S til dagsværdi samt Kirk & Thorsen A/S' og Thorsen Ejendomme A/S' underliggende investeringer i porteføljevirkomheder til dagsværdi. Dagsværdien afviger fra indre værdi, og som følge heraf består den akkumulerede værdiregulering af såvel opskrivning efter indre værdis metode som overskydende dagsværdiregulering. Den samlede værdiregulering er indeholdt i reserven "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre tilgodeha- vender	Andre tilgodeha- vender
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	1.902	2.240	2.240
Afgang i årets løb	-475	-560	-560
Kostpris 31. december	<u>1.427</u>	<u>1.680</u>	<u>1.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.427</u>	<u>1.680</u>	<u>1.680</u>

11 Aktiver til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Koncern		
Investeringsejendomme (dagsværdiniveau: 3)	-880	34.000
Kapitalandele i associerede selskaber (dagsværdiniveau: 3)	-53.971	179.535
Værdipapirer (dagsværdiniveau: 1)	1.417	10.537
Moderselskab		
Investeringsejendomme (dagsværdiniveau: 3)	-880	23.200
Kapitalandele i associerede selskaber (dagsværdiniveau: 3)	-62.970	153.535
Værdipapirer (dagsværdiniveau: 1)	680	6.333

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12 Udskudt skatteaktiv				
Udskudt skatteaktiv 1. januar	1.607	6.492	1.700	1.700
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-213	-93	-200	0
Afgang ved salg	0	-4.792	0	0
Udskudt skatteaktiv 31. december	1.394	1.607	1.500	1.700

Koncernens og moderselskabets indregnede skatteaktiv består primært af skattemæssige underskud til fremførsel, som forventes udnyttet inden for de kommende 3-5 år. Ved vurdering af udnyttelsen af skatteaktivet er der særlig lagt vægt på investeringsbudgetter for de kommende år, hvor selskabets investeringer i værdipapirer og andre aktiver øges med deraf følgende forventet stigende afkast.

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	6.000	3.500	6.000	3.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	2.704	16.685
Årets henlæggelse til andre reserver	0	303	0	0
Øvrige reserver	-54.011	45.860	-62.841	25.065
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	203	1.791	0	0
Overført resultat	92.801	-6.367	98.927	-1.945
	44.993	45.087	44.790	43.305

Noter til årsregnskabet

14 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	13.732	14.368	7.013	7.408
Mellem 1 og 5 år	3.496	3.710	2.554	2.781
Langfristet del	17.228	18.078	9.567	10.189
Inden for 1 år	866	917	639	693
	18.094	18.995	10.206	10.882
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	245	240	79	78
Langfristet del	245	240	79	78
Inden for 1 år	0	0	0	0
	245	240	79	78

15 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Politik for styring af finansielle risici

Koncernen er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for kredit- og likviditetsrisici samt markedsrisici i form af rente- og kursrisici.

De finansielle risici håndteres af investeringsteamet hos moderselskabet.

Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernen anvender ligeledes ikke afledte finansielle instrumenter.

Kreditrisici

Koncernens kreditrisici er primært relateret til likvider.

Bankindeståender indskydes kun i systemisk vigtige finansielle institutter. Der vurderes derfor ikke at være væsentlige kreditrisici forbundet med disse.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender hos associerede og tilknyttede virksomheder er primært kortfristede tilgodehavender. Ledelsen vurderer, at der ikke er nogle væsentlige kreditrisici forbundet hermed.

Den maksimale eksponering svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Renterisici

Selskabet har som følge af sine finansieringsaktiviteter en risikoeksponering i forhold til udsving i renteniveauet i Danmark. Det er ikke selskabets politik at afdække denne risiko.

Likviditetsrisici

Det er koncernens politik i forbindelse med lånoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af forfalds- og genforhandlingstidspunktet. Koncernens målsætning er i den forbindelse at have en tilstrækkelig likviditetsreserve til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Forpligtelserne forfalder til betaling som specificeret nedenfor, hvor beløbene afspejler de ikke-diskonterede nominelle beløb, der forfalder til betaling i henhold til de indgåede aftaler, herunder fremtidige rentebetalinger opgjort på nuværende markedsforhold.

Koncernen	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Dagsværdi	Bogført værdi
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.254	5.071	17.046	23.371	15.633	18.094
Kreditinstitutter	6.889	0	0	6.889	6.720	6.721
Deposita	0	245	0	245	245	245
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.198	0	0	1.198	1.198	1.198
Gæld til selskabsdeltagere	181	0	0	181	181	181
31. december 2022	9.522	5.316	17.046	31.884	23.977	26.439
Gæld til realkreditinstitutter	1.209	4.800	16.919	22.928	19.030	18.995
Kreditinstitutter	6.641	0	0	6.641	6.563	6.563
Deposita	162	78	0	240	240	240
Leverandører af varer og tjenesteydelser	231	0	0	231	231	231
Gæld til selskabsdeltagere	1.108	0	0	1.108	1.108	1.108
31. december 2021	9.351	4.878	16.919	31.148	27.172	27.137

Noter til årsregnskabet

15 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Moderselskab	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Dagsværdi	Bogført værdi
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	849	3.472	8.518	12.839	9.532	10.206
Kreditinstitutter	4.348	0	0	4.348	4.225	4.225
Deposita	0	79	0	79	79	79
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.198	0	0	1.198	1.198	1.198
Gæld til tilknyttede virksomheder	331	0	0	331	331	331
Gæld til selskabsdeltagere	181	0	0	181	181	181
31. december 2022	6.907	3.551	8.518	18.976	15.546	16.220
Gæld til realkreditinstitutter	801	3.192	7.995	11.988	10.932	10.882
Kreditinstitutter	4.543	0	0	4.543	4.499	4.499
Deposita	0	78	0	78	78	78
Leverandører af varer og tjenesteydelser	223	0	0	223	223	223
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.266	0	0	6.266	6.266	6.266
Gæld til selskabsdeltagere	1.108	0	0	1.108	1.108	1.108
31. december 2021	12.941	3.270	7.995	24.206	23.106	23.056

Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger, samt forventet tilbagebetalingstidspunkt på lån. Rentebetalinger er estimeret på de nuværende markedsforhold.

Øvrige markedsrisici

Koncernen er eksponeret over for kursrisiko på investeringer i både børsnoterede aktier og unoterede kapitalandele. Den maksimale eksponering svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Noter til årsregnskabet

15 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

<i>Kategorier af finansielle instrumenter</i>	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Værdipapirer	10.537	11.380	6.333	7.912
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	10.537	11.380	6.333	7.912
Tilgodehavender i associerede virksomheder	2.220	4.909	307	2.531
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	3.320	3.326
Likvider	17	108	6	6
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	2.237	5.022	3.633	5.863
Gæld til realkreditinstitutter	18.094	18.995	10.206	10.882
Kreditinstitutter	6.721	6.563	4.225	4.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.198	231	1.198	223
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	331	6.266
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	181	1.108	181	1.108
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	26.194	26.897	16.141	22.978

Noter til årsregnskabet

16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-1.750	-3.746
Finansielle omkostninger	725	568
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	243	973
Værdireguleringer	880	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-45.726	-37.996
Skat af årets resultat	213	330
Andre reguleringer	0	-2.165
	-45.415	-42.036

17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Ændring i varebeholdninger	0	-331
Ændring i tilgodehavender	602	-8.273
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	4
Ændring i leverandører mv.	-1.775	-7.936
	-1.173	-16.536

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitut:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	34.000	32.800	23.200	22.000
---	--------	--------	--------	--------

Værdipapirdepot ligger til sikkerhed for bankmellemværender.

Leje- og leasingforpligtelser

Samlede fremtidige leje- og leasingydelser:

Inden for 1 år	361	357	361	357
Mellem 1 og 5 år	166	226	166	226
	527	583	527	583

Heraf TDKK 114 vedrørende associerede virksomheder.

Kautions- og garantiforpligtelser

Følgende er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter og realkreditinstitutter med en regnskabsmæssig værdi på:

Selvskyldnerkaution for datterselskabs lån hos kreditinstitutter	10.383	10.162	10.383	10.162
Selvskyldnerkaution for associerede selskabers lån hos kreditinstitutter	149.477	84.945	149.477	84.945

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for tilgodehavende selskabsskat i koncernen udgør TDKK 37. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskat kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

19 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Peter Thorsen, Rosenvænget 11, Vejle

Hovedaktionær

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thorsen A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 er aflagt i TDKK.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Thorsen A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomhedssammenslutninger

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelserne, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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 finansiel post.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v. samt drift, administration og ledelse af fabrikker.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af gager til salgs- og distributionspersonale, reklame- og markedsføringsomkostninger samt autodrift, husleje og afskrivninger mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

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

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme.

Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Efterfølgende omkostninger til forbedringer på ejendommene tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Øvrige efterfølgende omkostninger, til bl.a. vedligeholdelse, omkostningsføres i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Fastlæggelse af dagsværdi medfører

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

væsentlige regnskabsmæssige skøn. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt og ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Der er ikke anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Der afskrives ikke på kunst.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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 og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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.

Kapitalandele i associerede selskaber

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Associerede virksomheder 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.

Den associerede virksomhed Kirk & Thorsen A/S samt Thorsen Ejendomme A/S er investeringsvirksomheder, der besidder en række virksomheder. Disse underliggende investeringer måles til dagsværdi over resultatopgørelsen, jf. IAS 28's mulighed herfor. Selskabets anvender desuden IAS 28 på indregningen af den associerede virksomhed Modulex A/S, der ejes af datterselskabet MX Holding Group ApS.

Ved første indregning anvendes kostpris som det mest korrekte udtryk for dagsværdien for den foretagne investering.

Efterfølgende værdiansættelse af de underliggende associerede virksomheder foretages til dagsværdi.

Såvel urealiserede som realiserede værdireguleringer ved ændringer i dagsværdien og hel eller delvis afhændelse af virksomheder indregnes direkte i årets resultat.

For investeringer i associerede virksomheder, hvor der ikke findes en noteret dagspris, værdiansættes investeringen med baggrund i seneste handelspris, på baggrund af værdien af sammenlignelige selskaber samt ved anvendelse af traditionelle værdiansættelsesmetoder.

Dagsværdiansættelserne er ledelsens mest objektive skøn over de underliggende virksomheders aktuelle dagsværdier, baseret på så entydige og ensartede retningslinjer som muligt og i en vis udstrækning støttet af ledelsesmæssige skøn.

I moderselskabsregnskabet måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende deposita mv., der indregnes og måles til kostpris.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg, tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt tilgodehavender fra associerede virksomheder.

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en forventet tabs model "expected credit loss-model". For tilgodehavender fra salg baseres nedskrivningen på det samlede forventede tab i tilgodehavendets levetid, der indregnes straks i resultatopgørelsen. For øvrige tilgodehavender baseres nedskrivningen på det forventede tab i de kommende 12 måneder. Sker der efter første indregning en væsentlig reduktion af modpartens kreditrisiko indregnes der et tab, svarende til det samlede forventede tab i tilgodehavendets levetid.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad

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

Forrentning af egenkapital

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