

ÅRSRAPPORT 2023

Tetriis A/S



CVR: 31 85 27 65

Rentemestervej 14, 2400 København NV

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling d. 16
juli 2024

Tetris A/S

Rentemestervej 14, 2400 København NV

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 31 85 27 65

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 16/7 2024

Rasmus Paulsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Tetriis 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 16. juli 2024

Direktion

William Kanta
Adm. direktør

Sune Ingemann
direktør

Bestyrelse

Tomas Jandorf
formand

Michael Håber Borchers

Rasmus Friis Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tetriis A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

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 Tetriis 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.

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 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.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

Overtrædelse af selskabsloven

Selskabet har ydet udlån til medlemmer af selskabets ledelse, som kan være i strid med selskabslovens § 210. Såfremt dette er tilfældet, kan tidligere ledelse ifalde ansvar herfor.

Kreditterne er indfriet efter balancedagen.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og den tidligere ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Herning, den 16. juli 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Kasper Ladekjær
statsautoriseret revisor
mne50738

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tetriis A/S Rentemestervej 14 2400 København NV CVR-nr: 31 85 27 65 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Tomas Jandorf, formand Michael Håber Borchers Rasmus Friis Jørgensen
Direktion	William Kanta Sune Ingemann
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning

Ledelsesberetning

Virksomhedsprofil – Vi bygger fremtiden

Tetriis A/S' væsentligste aktiviteter er udvikling og opførelse af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Tetriis A/S er del af en ejendoms-koncern bestående af ejendomsudvikleren Tetriis A/S, totalentreprenøren Rasmus Friis A/S og asset management selskabet, Vært. Sammen dækker vi hele værdikæden fra ansvarsfuld udvikling, renovering og nybyg – til aktivforvaltning og drift. Vores styrke ligger i synergierne og det gode samarbejde.

Ledelsesmæssigt har 2023 og det første halvår af 2024 budt på et generationsskifte for Tetriis-koncernen. William Kanta overtog rollen som CEO fra Rasmus Friis, der fortsætter som ansvarlig for vores udviklingsprojekter. Efterfølgende er Sune Ingemann blevet ansat i en rolle som COO. Desuden har totalentreprenøren, Rasmus Friis A/S, også fået ny CEO i skikkelse af Søren Laubjerg Daugaard. Samtidig har de to partnere Tomas Jandorf og Michael Borchers med udgangen af juni 2024 valgt at træde tilbage fra den daglige drift og fortsætte som aktive bestyrelsesmedlemmer.

Tetriis A/S udvikler ansvarsfulde, skalerbare ejendomsprojekter med et historisk lavt CO2-aftryk. ESG er i vores DNA og har været det længe før, disse processer fik deres navn. Vi er modige og ordentlige. Vi udvikler på viden, analyser og erfaring. Og vi gør os umage for altid at tænke de gode liv og de stærke fællesskaber ind.

Vi sætter hele tiden nye, ambitiøse mål og tror på, at forandring kommer ud af handling. Og når det kommer til den grønne omstilling, vil vi ikke vente på, at andre træder stierne for os. Vi organiserer os, så ambitionerne altid bliver ført ud i livet. Og vi beviser igen og igen, at det vi siger, er det vi gør. Hos os, taler vi ikke bare om fremtiden. Vi bygger den.

I 2023 vandt Tetriis endvidere anerkendelse for sine ESG-ambitioner. I december blev virksomheden således den første, der opnåede certificeringen DGNB Planet for Viggohaven, som er en del af boligkonceptet Agorahaverne. Samme koncept vandt i oktober bæredygtighedsprisen ved ejendomsbranchens topmøde Ejendom2023. Priserne er en anerkendelse af Tetriis' dedikation til at bygge med et meget lavt CO2-aftryk, ligesom de positionerer koncernens ejendomme som et foregangseksempel inden for byggeriet.

Der er intet fællesskab uden gode, dygtige kolleger. Hos Tetriis-koncernen vil vi være en attraktiv arbejdsplads, og vi arbejder målrettet på at udvikle os, så både unge og erfarne talenter, finder vores hus inspirerende. Vi går op i trivsel og personlig udvikling. Og vi gør, hvad vi kan, for at videreudanne, udfordre og støtte vores mange kolleger. Vi giver ansvar og indflydelse, og vi ved, at det er den meningsfulde hverdag, som giver ild i øjnene. Hos os har man ikke bare et job, her bygger man sin karriere.

Mission

Vi udvikler, bygger, forvalter og drifter ejendomme med et ambitiøst fokus på en bæredygtig fremtid og stærke fællesskaber, som sikrer værdi for både beboere og investorer.

Vision

Vi vil udfordre og forbedre betingelserne for grønne og sociale forandringer og være blandt dem, der definerer rammerne for meningsfuldt byggeri i fremtiden.

Hos Tetriis A/S, taler vi ikke bare om fremtiden. Vi bygger den. *Vi bygger fremtiden*

Ledelsesberetning

Markedsforhold

Bygge- og udviklingsbranchen har 2023 været præget af vanskelige markedsforhold, herunder store økonomiske udsving, nedgang i byggeaktivitet, nedgang i investeringer i fast ejendom, rentestigninger og øget konkurrence som følge af de globale geopolitiske spændinger, herunder krigen i Ukraine og ustabiliteten i Mellemøsten. Disse forhold har skabt usikkerhed på de finansielle markeder og øget omkostningerne ved låntagning for mange virksomheder i byggebranchen og dermed påvirket aktiviteten negativt.

Stigningen i udlånsrenten har haft en direkte indvirkning på omsætningen i Tetriis A/S, da finansieringsomkostninger er steget, ejendomsværdierne er faldet og investeringsaktiviteten i fast ejendom dermed også er faldet til fordel for andre aktivklasser. Dette har gjort det vanskeligt for Tetriis A/S at finansiere og igangsætte nye udviklingsprojekter.

Årets resultat

Generelt og årets resultat

Selskabets samlede bruttofortjeneste for året udgjorde DKK 3,1 mio. (2022: DKK 13,1 mio.) og årets resultat før skat blev på DKK -42,5 mio. (2022: DKK -13,5 mio.). Disse resultater ligger under niveau med forventningerne til 2023. Afvigelserne kan henføres til et volatilt marked med stigende inflation og deraf øgede bygge- og finansieringsomkostninger, usikkerhed omkring afkastkrav og historisk lav investeringsvolumen, hvilket har gjort det svært at igangsætte nye rentable udviklingsprojekter.

Resultatet ligger under niveau med forventningerne for 2023 og anses som værende ikke tilfredsstillende.

Kapitalforhold og udvikling i likviditeten

Selskabets egenkapitalen udgør DKK -9,6 mio. pr. 31. december 2023 (2022: DKK 27,0.), svarende til en soliditetsgrad på -10,1 %.

Selskabets nuværende likviditetsberedskab er ifølge de foreliggende planer og budgetter tilstrækkelig til driften indtil primo 2025. Selskabet har indledt dialog med selskabets kapitalejere om styrkelse af kapital- og likviditetsberedskab via tilførsel af yderligere likviditet i form af egenkapital og ansvarlige lån mhp. reetablering af egenkapitalen i Tetriis A/S og finansiering af koncernens drifts- og investeringsaktiviteter. Likviditeten forventes delvist genereret via midler frigjort ved salg af færdigopførte investeringsejendomme ejet af koncernen og på baggrund af konkrete dialoger med eksterne parter. På baggrund af de konkrete drøftelser med selskabets kapitalejere, er det ledelsens forventning, at den nødvendige likviditet vil blive tilvejebragt i 2. halvår af 2024, ved enten frigjort likviditet fra salg af færdigopførte investeringsejendomme eller tilførsel af yderligere likviditet fra selskabets eksisterende kapitalejere.

Særlig risici

Værdiansættelse af udviklingsprojekter

Selskabets ledelse har valgt at nedskrive et tilgodehavende omfattende projektomkostninger til udfakturering i koncernen ud fra en foretaget vurdering af tilgodehavendets værdi.

Ledelsesberetning

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig primært til kundernes evne til fremover at honorere indgåede kontrakter. Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt ekstern kunde eller samarbejdspartner.

Målsætninger for 2024 og forventninger for det kommende år

Fokus i 2024 vil være implementering af en ny investeringsstrategi for Tetriis A/S med øget fokus på ejendomsudvikling i hovedstadsområdet, igangsætning af udviklingsprojekter i Tetriis A/S' eksisterende pipeline, tilknytning af flere eksterne mandater i asset management selskabet Vært ApS, eksekvering og vækst af den opbyggede ordrebeholdning i totalentreprenørselskabet Rasmus Friis A/S samt salg af færdigudviklede ejendomsprojekter. I 2024 forventes således en øget omsætning og et forbedret resultat i forhold til 2023 men der budgetteres med et negativt resultat for året. Årets resultat før skat for 2024 forventes at være negativt i intervallet 15-25 mio.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Risikostyring

Tetriis A/S har identificeret og adresseret en række risici, herunder:

1. Markeds- og konkurrenceforhold: Vi overvåger løbende markedet og tilpasser vores strategier for at forblive konkurrencedygtige og have de bedste forudsætninger for at vækste vores forretning.
2. Økonomiske risici: Vi har styrket vores likviditetsstyring og diversificeret vores kundebase for at minimere økonomiske udsving.
3. Operationelle risici: Implementering af robuste projektstyringssystemer og træning af medarbejdere for at sikre, at projekter gennemføres til tiden og inden for budgettet.

Bæredygtighed og sociale forhold

Tetriis A/S er endnu ikke omfattet af krav om redegørelse for samfundsansvar. Det er dog ledelsens opfattelse, at forståelsen af og arbejdet med bæredygtighed og ESG er af afgørende betydning. Dels som ansvarlig virksomhed der bidrager til den grønne omstilling, men også fordi det er en forudsætning for en fremtidssikret virksomhedsdrift.

På baggrund af en væsentlighedsanalyse har vi afdækket hvor vi som virksomhed har den største indflydelse på en bæredygtig udvikling. Det betyder at vi i den første rapportering vil være mere kvalitativ end kvantitativ og beskrive vores indsatser i forhold til byggekoncepter med lave LCA-værdier, vores arbejde med at etablere rammerne for, og facilitere skabelsen af bæredygtige fællesskaber og endelig sætte mål for forbedringer af vores allerede fine resultater.

Den første rapportering vil være mere kvalitativ end kvantitativ og beskrive vores indsatser i forhold til byggekoncepter med lave LCA-værdier, vores arbejde med at etablere rammerne for, og facilitere skabelsen af bæredygtige fællesskaber og endelig sætte mål for forbedringer af vores allerede fine resultater.

Fremtidige udsigter

Vi forventer, at 2024 vil bringe både nye muligheder og udfordringer. For at imødegå disse vil Tetriis A/S fokusere på:

1. Fortsat tilpasning til markedsforholdene og udvidelse af vores pipeline af udviklingsprojekter og eksterne kundeportefølje.
2. Innovation og forbedring af vores tjenester vi implementering af IT og AI værktøjer.
3. Forbedring af interne processer og medarbejderudvikling for at sikre høj kvalitet og effektivitet.

Vi bygger fremtiden

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste	2	3.148.534	13.127.470
Personaleomkostninger	3	-35.681.279	-35.142.371
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-923.292	-720.927
Andre driftsomkostninger		-12.934.629	0
Resultat før finansielle poster		-46.390.666	-22.735.828
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		7.182.202	11.340.351
Finansielle indtægter	5	112.642	1.070.773
Finansielle omkostninger	6	-3.431.788	-3.173.175
Resultat før skat		-42.527.610	-13.497.879
Skat af årets resultat	7	5.880.370	5.479.641
Årets resultat		-36.647.240	-8.018.238

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-9.743.487	7.376.493
Overført resultat	-26.903.753	-15.394.731
	-36.647.240	-8.018.238

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Erhvervede varemærker		0	200.000
Immaterielle anlægsaktiver	8	0	200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		923.364	895.051
Indretning af lejede lokaler		1.808.200	2.112.772
Materielle anlægsaktiver	9	2.731.564	3.007.823
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	67.457.237	76.627.492
Finansielle anlægsaktiver		67.457.237	76.627.492
Anlægsaktiver		70.188.801	79.835.315
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.010.662	3.484.009
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.092.776	1.924.655
Andre tilgodehavender		12.236.433	11.180.756
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	11	133.836	0
Udskudt skatteaktiv	12	6.791.471	3.173.209
Selskabsskat		0	10.904.910
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.266.166	0
Periodeafgrænsningsposter		0	236.719
Tilgodehavender		23.531.344	30.904.258
Likvide beholdninger		1.449.728	1.150.309
Omsætningsaktiver		24.981.072	32.054.567
Aktiver		95.169.873	111.889.882

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		6.000.000	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		55.130.350	64.873.837
Overført resultat		-70.763.796	-43.860.043
Egenkapital		-9.633.446	27.013.794
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		433.104	0
Hensatte forpligtelser		433.104	0
Kreditinstitutter		41.251	143.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.052.579	2.068.668
Gæld til tilknyttede virksomheder		97.176.734	75.900.351
Anden gæld		4.099.651	6.763.656
Kortfristede gældsforpligtelser		104.370.215	84.876.088
Gældsforpligtelser		104.370.215	84.876.088
Passiver		95.169.873	111.889.882
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	6.000.000	64.873.837	-43.860.043	27.013.794
Årets resultat	0	-9.743.487	-26.903.753	-36.647.240
Egenkapital 31. december	6.000.000	55.130.350	-70.763.796	-9.633.446

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen har, jf. note 1, indledt dialog med selskabets aktionærer om reetablering af egenkapitalen. Det forventes, at egenkapitalen reetableres inden udgangen af regnskabsåret 2024 ved konvertering af gæld ydet af selskabets aktionærer.

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabets nuværende likviditetsberedskab er ifølge de foreliggende planer og budgetter tilstrækkelig til driften indtil primo 2025. Selskabet har indledt dialog med selskabets kapitalejere om styrkelse af kapital- og likviditetsberedskab via tilførsel af yderligere likviditet i form af egenkapital og ansvarlige lån mhp. reetablering af egenkapitalen i Tetriis A/S og finansiering af koncernens drifts- og investeringsaktiviteter. Likviditeten forventes delvist genereret via midler frigjort ved salg af færdigopførte investeringsejendomme ejet af koncernen og på baggrund af konkrete dialoger med eksterne parter.

På baggrund af de konkrete drøftelser med selskabets kapitalejere, er det ledelsens forventning, at den nødvendige likviditet vil blive tilvejebragt i 2. halvår af 2024, ved enten frigjort likviditet fra salg af færdigopførte investeringsejendomme eller tilførsel af yderligere likviditet fra selskabets eksisterende kapitalejere.

2. Særlige poster

Nedskrivning konceptomkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
	12.934.629	0
	<u>12.934.629</u>	<u>0</u>

Selskabets ledelse har valgt at nedskrive tilgodehavende på MDKK 12,9 ud fra en foretaget vurdering af tilgodehavendets værdi.

3. Personaleomkostninger

Lønninger

Andre omkostninger til social sikring

Andre personaleomkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
	33.578.502	31.279.785
	244.356	276.761
	1.858.421	3.585.825
	<u>35.681.279</u>	<u>35.142.371</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>31</u>	<u>32</u>
--	-----------	-----------

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2023	2022
	DKK	DKK
	923.292	720.927
	<u>923.292</u>	<u>720.927</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	65.996	1.067.685
Andre finansielle indtægter	46.646	3.088
	<u>112.642</u>	<u>1.070.773</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
6. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.885.216	3.121.187
Andre finansielle omkostninger	546.572	51.988
	<u>3.431.788</u>	<u>3.173.175</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
7. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.266.166	0
Årets udskudte skat	-3.950.904	-5.479.641
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-663.300	0
	<u>-5.880.370</u>	<u>-5.479.641</u>
8. Immaterielle anlægsaktiver		
		Erhvervede varemærker
		DKK
Kostpris 1. januar		200.000
Afgang i årets løb		-200.000
Kostpris 31. december		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

9. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	2.518.432	5.115.123
Tilgang i årets løb	404.369	242.664
Afgang i årets løb	-499.998	0
Kostpris 31. december	<u>2.422.803</u>	<u>5.357.787</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.623.381	3.002.351
Årets afskrivninger	376.056	547.236
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-499.998	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.499.439</u>	<u>3.549.587</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>923.364</u>	<u>1.808.200</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
10. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	11.753.655	11.753.655
Tilgang i årets løb	40.000	0
Kostpris 31. december	<u>11.793.655</u>	<u>11.753.655</u>
Værdireguleringer 1. januar	64.873.837	71.194.176
Årets resultat	7.256.513	11.340.351
Modtagne udbytter	-17.000.000	-12.750.000
Andre reguleringer	0	-4.910.690
Værdireguleringer 31. december	<u>55.130.350</u>	<u>64.873.837</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>100.128</u>	<u>0</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>433.104</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>67.457.237</u>	<u>76.627.492</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Rasmus Friis A/S	København	1.019.020	78%
Tetris Ejendomme ApS	København	125.000	100%
Komplementarselskabet Tetrep Holding ApS	København	80.000	100%
Vært ApS	København	40.000	100%

Bestyrelse
DKK

11. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere mv.

Tilgodehavende på balancedagen	<u>133.836</u>
Årets tilskrevne rente	<u>16.042</u>
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	<u>13,75%</u>

Tilgodehavendet er indfriet på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
12. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. januar	3.173.209	-2.306.432
Regulering af udskudt vedrørende tidligere år	-332.642	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.950.904	5.479.641
Udskudt skatteaktiv 31. december	6.791.471	3.173.209

	2023	2022
	DKK	DKK
13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	297.000	111.000
	297.000	111.000

Selskabet har indgået lejekontrakter vedrørende erhvervsejendom. Forpligtelsen vedrørende lejemålet udgør TDKK 1.092. Til lejemålet hører ligeledes kælderrum med hvor opsigelsen er 6 måneder. Forpligtelsen vedrørende kælderrum udgør TDKK 54 hvorfor den samlede forpligtelse for lejemål vil udgøre TDKK 1.145.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til fordel for Sophushaven ApS og hæfter herfor ubegrænset for Sophushaven ApS' gæld til kreditinstitutter.

70.000.000	0
------------	---

Selskabet har afgivet støtteerklæring for koncernforbundet selskaber med ubegrænset hæftelse.

Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tetriis A/S, 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.

14. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Tetris Holding K/S	København

Noter til årsregnskabet

15. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tetriis 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2023 for Tetris Holding K/S har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Tetris Holding K/S har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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.

Resultatopgørelse

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 selskabet.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

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 selskabet. 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.

Noter til årsregnskabet

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5-10 år.

Materielle anlægsaktiver

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.

Noter til årsregnskabet

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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, 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.

Noter til årsregnskabet

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

Lån, som 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 renteomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

William Kanta

Adm. direktør

På vegne af: Tetriis A/S

Serienummer: f86b479a-14a6-44be-8e86-b4492cd21639

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-16 18:47:01 UTC



Sune Ingemann

Direktør

På vegne af: Tetriis A/S

Serienummer: 37024f6a-6514-4b5c-bf05-a4e6b0999c7e

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-07-16 19:11:14 UTC



Michael Håber Borchers

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tetriis A/S

Serienummer: a4a7ced9-ecf3-495f-8603-250fc5943350

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-16 20:01:10 UTC



Tomas Jandorf

Bestyrelsesformand

På vegne af: Tetriis A/S

Serienummer: 737f64b6-e91f-4ac9-aec8-553679f6fa42

IP: 77.33.xxx.xxx

2024-07-16 20:02:43 UTC



Rasmus Friis Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tetriis A/S

Serienummer: f00fd5b5-8ba4-47b2-88b6-6e0ad76ba373

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-16 21:20:10 UTC



Kasper Ladekjær

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 2e3e178a-c4ee-42ee-89bb-d6650ce7a29a

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-07-16 21:24:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: MP6PG-UUZ3L-SIFH7-QYM8U-1JOSF-5MJZS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Poul Spencer Poulsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSATORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 3806bf59-803d-430f-b552-10b644410df0

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-07-16 21:28:52 UTC



Rasmus Paulsen

Dirigent

Serienummer: 6617a578-dba0-4d0a-862a-4c75e1608800

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-16 21:30:18 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**