

---

# *Tetris Holding K/S*

Rentemestervej 14, 2400 København NV

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 40 74 37 74

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 17/7 2024

Rasmus Paulsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	17
Noter til årsregnskabet	18

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Tetris Holding K/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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juli 2024

## Direktion

William Kanta  
direktør

Sune Ingemann  
direktør

## Bestyrelse

Rune Højby Kock  
formand

Michael Håber Borchers

Rasmus Friis Jørgensen

Tomas Jandorf

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Tetris Holding K/S

## Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

### 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tetris Holding K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisorers 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 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.

# 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 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 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.

## Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

### Overtrædelse af selskabsloven

To selskaber i koncernen har ydet kreditter til medlemmer af selskabets ledelse, som kan være i strid med selskabslovens § 210. Såfremt dette er tilfældet, kan de pågældende medlemmer af ledelsen ifalde ansvar herfor.

Kreditterne er indfriet efter balancedagen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 17. juli 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
mne30141

René Otto Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne26718

# Selskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	Tetris Holding K/S Rentemestervej 14 2400 København NV  CVR-nr: 40 74 37 74 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. august 2019 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Rune Højby Kock, formand Michael Håber Borchers Rasmus Friis Jørgensen Tomas Jandorf
<b>Direktion</b>	William Kanta Sune Ingemann
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>				
<b>Resultat</b>				
Bruttofortjeneste	11.385	56.977	65.521	80.881
Resultat af primær drift	-162.852	11.330	27.499	5.868
Resultat af finansielle poster	-45.532	5.447	-8.802	-1.891
Årets resultat	-200.583	11.676	12.749	2.734
<b>Balance</b>				
Balancesum	1.069.030	977.648	829.659	581.965
Investeringer i materielle anlægsaktiver	250.354	612.898	254.639	228.700
Egenkapital	14.181	210.896	204.109	193.775
<b>Pengestrømme</b>				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	-41.478	-7.703	46.793	63.790
- investeringsaktivitet	-242.448	-145.553	-254.558	-327.018
- finansieringsaktivitet	292.319	132.069	-254.639	-228.700
Årets forskydning i likvider	8.393	-21.187	7.597	-9.685
Antal medarbejdere	79	75	64	56
<b>Nøgletal</b>				
Afkastningsgrad	-15,2%	1,2%	3,3%	1,0%
Soliditetsgrad	1,3%	21,6%	24,6%	33,3%
Egenkapitalforrentning	-178,2%	5,6%	6,4%	2,8%

Regnskabsåret 2019/20 (selskabets første regnskabsår) omfatter 16 måneder fra 28. august 2019 til 31. december 2020



# Ledelsesberetning

## Virksomhedsprofil – Vi bygger fremtiden

Koncernens væsentligste aktiviteter er udvikling og opførelse af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Tetris Holding K/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.

Koncernen udvikler ansvarsfulde, skalerbare ejendomsprojekter med et historisk lavt CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 Tetris-koncernen, 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 koncernen, 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 koncernen at finansiere og igangsætte nye udviklingsprojekter.

## Årets resultat

### *Generelt og årets resultat*

Koncernens samlede bruttofortjeneste for året udgjorde DKK 37,3 mio. (2022: DKK 57,0 mio.) og årets resultat før skat blev på DKK -208,4 mio. (2022: DKK 16,8 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 for 2023 anses ikke som værende tilfredsstillende.

### *Kapitalforhold og udvikling i likviditeten*

Koncernens egenkapitalen (eksklusive minoriteter) udgør DKK 0,5 mio. pr. 31. december 2023 (2022: DKK 197,7 mio.), svarende til en soliditetsgrad på 0 %.

Koncernens nuværende likviditetsberedskab er ifølge de foreliggende planer og budgetter tilstrækkelig til driften indtil primo 2025. Koncernen 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 egenkapital 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

### *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.

# Ledelsesberetning

## Målsætninger for 2024 og forventninger for det kommende år

Fokus i 2024 vil være implementering af en ny investeringsstrategi for koncernen 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 55-75 mio.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af goodwill er baseret på ledelsens vurdering af den forventede indtjening fra koncernens 3 forretningsben, og at goodwill vil genindtjene den investerede værdi og at indtjeningen vil genindtjene den investerede værdi.

Ledelsen foretager antagelser om den forventede fremtidige likviditetsgenerering og beregner den forventede tilbagebetaling på investeringen baseret på de nuværende aktiviteter relateret til goodwillværdi i årsrapporten.

Der er ikke anden væsentlig usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten end ved værdiansættelse af goodwill som omtalt i note 2.

## Risikostyring

Koncernen 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 forventer at styrke vores likviditetsstyring og har 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

Koncernen 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.

# Ledelsesberetning

## Fremtidige udsigter

Vi forventer, at 2024 vil bringe både nye muligheder og udfordringer. For at imødegå disse vil koncernen 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	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>11.385.280</b>	<b>56.977.178</b>	<b>51.175</b>	<b>-420.298</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		-75.583.173	29.480.992	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>-64.197.893</b>	<b>86.458.170</b>	<b>51.175</b>	<b>-420.298</b>
Personaleomkostninger	3	-77.482.533	-67.860.793	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-8.237.037	-7.266.928	0	0
Andre driftsomkostninger		-12.934.629	0	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-162.852.092</b>	<b>11.330.449</b>	<b>51.175</b>	<b>-420.298</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	4.801.379	-192.838.453	9.112.022
Finansielle indtægter	5	14.967.839	5.349.008	130.248	69
Finansielle omkostninger	6	-60.499.780	-4.703.277	-2.142	-3.490
<b>Resultat før skat</b>		<b>-208.384.033</b>	<b>16.777.559</b>	<b>-192.659.172</b>	<b>8.688.303</b>
Skat af årets resultat	7	7.801.499	-5.101.393	0	0
<b>Årets resultat</b>	8	<b>-200.582.534</b>	<b>11.676.166</b>	<b>-192.659.172</b>	<b>8.688.303</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Erhvervede varemærker		0	200.000	0	0
Goodwill		113.439.568	120.679.568	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	9	<b>113.439.568</b>	<b>120.879.568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	11	0	7.000.000	0	0
Investeringsjendomme	10	635.939.879	462.407.673	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	1.049.479	1.134.658	0	0
Indretning af lejede lokaler	11	2.083.758	2.499.126	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>639.073.116</b>	<b>473.041.457</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	113.622.548	192.874.796
Deposita	13	0	15.000.000	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>15.000.000</b>	<b>113.622.548</b>	<b>192.874.796</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>752.512.684</b>	<b>608.921.025</b>	<b>113.622.548</b>	<b>192.874.796</b>
Aktiver bestemt for salg		140.300.000	232.318.800	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>140.300.000</b>	<b>232.318.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.221.659	63.999.915	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	14	52.351.852	19.875.074	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	7.295	7.295
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	107.826	0	15.000
Andre tilgodehavender		40.984.626	26.221.782	4.183.201	5.581.553
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	15	3.399.060	0	0	0
Selskabsskat		0	3.331.420	0	0
Periodeafgrænsningsposter	17	275.997	280.719	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>145.233.194</b>	<b>113.816.736</b>	<b>4.190.496</b>	<b>5.603.848</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>30.984.021</b>	<b>22.591.352</b>	<b>290.766</b>	<b>7.464</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>316.517.215</b>	<b>368.726.888</b>	<b>4.481.262</b>	<b>5.611.312</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.069.029.899</b>	<b>977.647.913</b>	<b>118.103.810</b>	<b>198.486.108</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		205	205	205	205
Overkurs ved emission		0	4.058.703	0	4.058.703
Overført resultat		476.888	193.647.888	10.110.334	193.647.888
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>477.093</b>	<b>197.706.796</b>	<b>10.110.539</b>	<b>197.706.796</b>
Minoritetsinteresser		13.703.805	13.189.633	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>14.180.898</b>	<b>210.896.429</b>	<b>10.110.539</b>	<b>197.706.796</b>
Hensættelse til udskudt skat	16	0	12.215.681	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	106.920.402	0
Andre hensættelser	18	3.870.347	10.541.190	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.870.347</b>	<b>22.756.871</b>	<b>106.920.402</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.630.352	0	0
Kreditinstitutter		64.820.375	0	0	0
Deposita		0	1.145.516	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	19	<b>64.820.375</b>	<b>4.775.868</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Kreditinstitutter	19	336.227.198	176.070.756	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.908.341	1.620.711	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.133.314	72.248.579	179.725	276.423
Igangværende arbejder for fremmed regning	14	7.515.042	29.107.102	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	826.894	431.894
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		562.468.147	447.748.574	0	0
Selskabsskat		1.473	0	0	0
Anden gæld		13.754.764	12.423.023	66.250	70.995
Periodeafgrænsningsposter	20	150.000	0	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>986.158.279</b>	<b>739.218.745</b>	<b>1.072.869</b>	<b>779.312</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.050.978.654</b>	<b>743.994.613</b>	<b>1.072.869</b>	<b>779.312</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.069.029.899</b>	<b>977.647.913</b>	<b>118.103.810</b>	<b>198.486.108</b>
Going concern	1				
Usikkerhed ved indregning og måling	2				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	23				
Nærtstående parter	24				
Anvendt regnskabspraksis	25				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	205	4.058.703	193.647.888	197.706.796	13.189.633	210.896.429
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-29.254.249	-29.254.249	-525.000	-29.779.249
Tilskud fra ejere	0	0	34.317.164	34.317.164	0	34.317.164
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	-670.912	-670.912
Årets resultat	0	0	-202.292.618	-202.292.618	1.710.084	-200.582.534
Overført fra overkurs ved emission	0	-4.058.703	4.058.703	0	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>205</b>	<b>0</b>	<b>476.888</b>	<b>477.093</b>	<b>13.703.805</b>	<b>14.180.898</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	205	4.058.703	193.647.888	197.706.796
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-29.254.249	-29.254.249
Tilskud fra ejere	0	0	34.317.164	34.317.164
Årets resultat	0	0	-192.659.172	-192.659.172
Overført fra overkurs ved emission	0	-4.058.703	4.058.703	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>205</b>	<b>0</b>	<b>10.110.334</b>	<b>10.110.539</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		DKK	DKK
Årets resultat		-200.582.534	11.676.166
Regulering	21	158.997.844	-24.318.687
Ændring i driftskapital	22	27.650.530	4.293.855
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-13.934.160</b>	<b>-8.348.666</b>
Renteindbetalinger og lignende		709.786	5.349.008
Renteudbetalinger og lignende		-14.956.514	-4.703.283
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-28.180.888</b>	<b>-7.702.941</b>
Betalt selskabsskat		-13.296.970	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-41.477.858</b>	<b>-7.702.941</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-1.246.147
Køb af materielle anlægsaktiver		-250.354.158	-612.897.847
Salg af immaterielle anlægsaktiver		200.000	0
Salg af materielle anlægsaktiver		7.705.945	434.222.412
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		0	34.368.162
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-242.448.213</b>	<b>-145.553.420</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-3.630.352	-128.929.102
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		215.978.514	82.554.225
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	91.500.057
Kontant kapitalforhøjelse		34.317.164	32.639.407
Betalt udbytte		0	-37.068.162
Ændring i gæld til selskabsdeltagere		45.653.414	91.372.464
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>292.318.740</b>	<b>132.068.889</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>8.392.669</b>	<b>-21.187.472</b>
Likvider 1. januar		22.591.352	43.778.824
<b>Likvider 31. december</b>		<b>30.984.021</b>	<b>22.591.352</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		30.984.021	22.591.352
<b>Likvider 31. december</b>		<b>30.984.021</b>	<b>22.591.352</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabets nuværende likviditetsberedskab er ifølge de foreliggende planer og budgetter tilstrækkelig til driften minimum 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. styrkelse af kapitalberedskabet 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 styrkelse af kapital og likviditetsberedskabet 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. Usikkerhed ved indregning og måling

Som led i udarbejdelsen af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og forudsætninger som grundlag for indregning og måling af selskabets aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger samt vurderinger foretaget i forbindelse med anvendelsen af selskabets regnskabspraksis. De foretagne skøn, vurderinger og forudsætninger er baseret på erfaringer og andre faktorer, som ledelsen anser for forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er behæftet med usikkerhed og volatilitet.

Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uforudsete begivenheder eller omstændigheder kan forekomme, hvorfor de faktiske resultater kan afvige fra de foretagne skøn og vurderinger. Anvendt regnskabspraksis er detaljeret beskrevet i note 27 til årsregnskabet, som vi henviser til.

Ledelsen anser følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger for at være væsentlige ved udarbejdelsen af årsregnskabet.

### Værdien af goodwill

Selskabet har foretaget impairmenttest af selskabets goodwill og det er ledelsens vurdering, at der ikke er nedskrivningsbehov på selskabets goodwill udover de foretagne afskrivninger i regnskabsåret 2023 afspejlende den løbende værdiforringelse i henhold til regnskabspraksis.

Værdien af goodwill er baseret på ledelsens vurdering af den forventede indtjening og koncepterne Agorahaverne og Kernehusene. Ved værdiansættelsen er ledelsens forudsætninger om den forventede fremtidige indtjening og dermed fremtidige pengestrømme bestemmende for værdien af goodwill og ledelsens vurdering af eventuelt behov for nedskrivning heraf.

### Måling af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. note 11.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>3. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	71.253.974	60.676.516	0	0
Pensioner	66.298	0	0	0
Andre omkostninger til social sikring	631.877	679.526	0	0
Andre personaleomkostninger	5.530.384	6.504.751	0	0
	<b>77.482.533</b>	<b>67.860.793</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Heraf udgør vederlag til direktion	<b>6.495.818</b>	<b>6.249.480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>79</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	7.240.000	7.240.000	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	997.037	26.928	0	0
	<b>8.237.037</b>	<b>7.266.928</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>5. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.716.643	0	0
Andre finansielle indtægter	14.967.839	1.632.365	130.248	69
	<b>14.967.839</b>	<b>5.349.008</b>	<b>130.248</b>	<b>69</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>6. Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	4.110.986	0	0
Renter selskabsdeltagere og ledelse	39.286.910	0	0	0
Andre finansielle omkostninger	21.098.892	592.291	2.142	3.490
Valutakurstab	113.978	0	0	0
	<b>60.499.780</b>	<b>4.703.277</b>	<b>2.142</b>	<b>3.490</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>7. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	1.473	14.119.120	0	0
Årets udskudte skat	-8.884.261	-8.223.352	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.081.289	-794.375	0	0
	<b>-7.801.499</b>	<b>5.101.393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>8. Resultatdisponering</b>				
Betalt ekstraordinært udbytte	29.254.249	34.368.162	29.254.249	34.368.162
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	-8.316.171
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	1.710.084	2.987.863	0	0
Overført resultat	-231.546.867	-25.679.859	-221.913.421	-17.363.688
	<b>-200.582.534</b>	<b>11.676.166</b>	<b>-192.659.172</b>	<b>8.688.303</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9. Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Erhvervede varemærker	Goodwill
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	200.000	144.813.568
Afgang i årets løb	-200.000	0
Kostpris 31. december	0	144.813.568
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	24.134.000
Årets afskrivninger	0	7.240.000
Ned- og afskrivninger 31. december	0	31.374.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>113.439.568</b>

## 10. Aktiver der måles til dagsværdi

### Koncern

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	434.025.851
Tilgang i årets løb	249.707.125
Overførsler i årets løb	615.398
Kostpris 31. december	684.348.374
Værdireguleringer 1. januar	27.174.672
Årets værdireguleringer	-75.583.167
Værdireguleringer 31. december	-48.408.495
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>635.939.879</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	22.300.174

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af almindeligt anerkendte værdiansættelse teknikker baseret på ledelsens forventninger til fremtidige normaliseret nettoindtjening, afkast krav mv. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<b>Koncern</b>	
	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	635.939.879	549.907.673
Værdiregulering, resultatopgørelse	-75.583.173	29.480.993
Afkastkrav	4,8-5%	4,10%-4,38%
Estimerede færdiggørelsesomkostninger inkl. developer risk	69.000.000	198.000.000

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 efter beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023, udgør DKK 635.939.879, heraf udgør investeringsejendomme under opførsel DKK 14.239.879. (2022: DKK 38.400.833)

## 11. Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	8.366.881	3.316.424	6.547.291
Tilgang i årets løb	0	404.369	242.664
Afgang i årets løb	-8.366.881	-660.936	0
Kostpris 31. december	0	3.059.857	6.789.955
Opskrivninger 1. januar	1.000.000	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-1.000.000	0	0
Opskrivninger 31. december	0	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.366.881	2.181.766	4.048.165
Årets afskrivninger	0	489.548	658.032
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-660.936	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-2.366.881	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	0	2.010.378	4.706.197
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>1.049.479</b>	<b>2.083.758</b>



## Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>12. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	209.814.805	180.626.697
Tilgang i årets løb	34.397.164	29.188.108
Kostpris 31. december	244.211.969	209.814.805
Værdireguleringer 1. januar	-16.940.009	9.142.680
Årets resultat	-184.075.565	16.351.983
Modtagne udbytter	-29.254.249	-34.368.163
Afskrivning på goodwill	-7.240.000	0
Forskydning i intern avance	0	-826.509
Andre reguleringer	0	-7.240.000
Værdireguleringer 31. december	-237.509.823	-16.940.009
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	106.920.402	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>113.622.548</b>	<b>192.874.796</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tetriis A/S	København	100%
Rasmus Friis A/S	København	78,2%
Tetris Ejendomme ApS	København	100%
Komplementerselskabet Tetrep Holding ApS	København	100%
Skovkvarteret ApS	København	100%
SK 23 ApS	København	100%
Skovkvarteret II ApS	København	100%
Industriparken 33 ApS	København	100%
RF Beton ApS	København	66,5%
Trine Schneider ApS	København	43%
Agorahaverne 1 Holding GP	København	100%
Tetris Projects K/S	København	100%
Agorahaverne 1 Holding K/S	København	100%
Tetris Projects GP ApS	København	100%
Viggohaven Holding ApS	København	100%
Vjggohaven ApS	København	100%
Augusthaven K/S	København	100%
Sophushaven Holding ApS	København	100%
Sophushaven ApS	København	100%
Tegltrolden Holding ApS	København	100%

## Noter til årsregnskabet

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tegltrolden ApS	København	100%
Kernehuse 1 Holding K/S	København	100%
Christianhaven Holding ApS	København	100%
Christianhaven ApS	København	100%
Kernehuse Slagelse ApS	København	100%
Kernehuse Slagelse Holding ApS	København	100%
Vært ApS	København	100%
Roberthaven Holding ApS	København	100%
Roberthaven ApS	København	100%
Kernehuse 1 Holding GP ApS	København	100%
Marenhaven Holding ApS	København	100%
Marenhaven ApS	København	100%

### 13. Øvrige finansielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Deposita
	DKK
Kostpris 1. januar	15.000.000
Afgang i årets løb	-15.000.000
Kostpris 31. december	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

### 14. Igangværende arbejder for fremmed regning

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
Salgsværdi af igangværende arbejder	316.996.020	266.274.172	0	0
Modtagne acountobetalinger	-272.159.210	-275.506.200	0	0
	<b>44.836.810</b>	<b>-9.232.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	52.351.852	19.875.074	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	-7.515.042	-29.107.102	0	0
	<b>44.836.810</b>	<b>-9.232.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### Koncern

#### Bestyrelse

DKK

### 15. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere mv.

Tilgodehavende på balancedagen	3.399.060
Lån tilbagebetalt i året	541.003
Årets tilskrevne rente	871.557
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	13,75%

Tilgodehavendet er indfriet på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

### Koncern

### Moderselskab

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>16. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	12.215.681	20.439.033	0	0
Regulering af udskudt skat, betalt tidligere år	-4.376.634	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	1.045.214	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-8.884.261	-8.223.352	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>0</b>	<b>12.215.681</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 17. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>18. Andre hensættelser</b>				
Koncernen giver garanti på afsluttede byggeprojekter og forpligter sig derved til at udbedre de, som ikke er tilfredsstillende. Der er indregnet andre hensatte forpligtelser DKK 3.870.347 (2022: DKK 10.541.190) til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for reparationer og udbedringer.				
Andre hensættelser	3.870.347	10.541.190	0	0
	<b>3.870.347</b>	<b>10.541.190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:				
Efter 5 år	3.870.347	10.541.190	0	0
	<b>3.870.347</b>	<b>10.541.190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>19. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.				
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:				
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	3.630.352	0	0
Langfristet del	0	3.630.352	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>3.630.352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	64.820.375	0	0	0
Langfristet del	64.820.375	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	336.227.198	176.070.756	0	0
	<b>401.047.573</b>	<b>176.070.756</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>19. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<b>Deposita</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.145.516	0	0
Langfristet del	0	1.145.516	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>1.145.516</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 20. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	Koncern	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>21. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-14.967.839	-5.349.008
Finansielle omkostninger	60.499.780	4.703.277
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	8.237.037	7.266.928
Værdireguleringer af investeringsaktiver	75.583.173	-29.480.992
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	-4.801.379
Skat af årets resultat	-7.801.499	5.101.393
Andre reguleringer	37.447.192	-1.758.906
	<b>158.997.844</b>	<b>-24.318.687</b>

	Koncern	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>22. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	62.819.828	0
Ændring i tilgodehavender	-14.416.458	-15.251.563
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-6.670.843	7.145.137
Ændring i leverandører mv.	-14.081.997	12.400.281
	<b>27.650.530</b>	<b>4.293.855</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>23. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	776.239.879	701.726.473	0	0
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har koncernen stillet virksomhedspant på nominelt TDKK 10.000. Virksomhedspantet omfatter simple fordringer, varelagre, driftsmateriel mv. og goodwill.				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 85.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	140.300.000	232.318.800	0	0
Selskaber i koncernen har afgivet selvskyldnerkaution samt pantsat anparter overfor for koncernselskabs mellemværende med pengeinstitut.				
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for 1 år	457.019	225.276	0	0
Mellem 1 og 5 år	28.413	0	0	0
	<u>485.432</u>	<u>225.276</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har indgået lejekontakter vedrørende erhvervsejendom, hvor uopsigeligheden er 6 måneder. Forpligtelsen pr. 31. december 2023 udgør TDKK 1.145 for koncernen.

### Kautions- og garantiforpligtelser

Moderselskabet har stillet garanti for datterselskabs finansiering med selskabsdeltagere med en samlet forpligtelse på DKK 562 mio.

# Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
DKK	DKK	DKK	DKK

## 23. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.473. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

## 24. Nærtstående parter

### Nærtstående parter

Tetris Holdco ApS

### Grundlag

50% af stemmerne

NREP NSF III Penta Holding ApS

50% af stemmerne

NREP NSF III Holding 2 S.á.r.l.

minimum 5% af stemmerne

Plain Vanilla Capital K/S

minimum 5% af stemmerne

Plain Vanilla Invest ApS

minimum 5% af stemmerne

### Transaktioner

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

# Noter til årsregnskabet

## 25. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tetris Holding K/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Tilpasning af sammenligningstal

Der er i sammenligningstallene foretaget reklassifikationer af regnskabsposter, som ikke har påvirket resultat, samlede aktiver eller egenkapital.

### 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 Tetris Holding K/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 udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### 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.

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



# Noter til årsregnskabet

## Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, 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.

## 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 koncernen.

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 koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå koncernens nettoomsætning samt evt. nedskrivning af selskabets varebeholdninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens 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, 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

#### *Goodwill*

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid på 20 år, der er fastlagt på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

#### *Øvrige immaterielle anlægsaktiver*

Patenter måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.

Patenter afskrives over den resterende patentperiode eller en kortere økonomisk levetid. Afskrivningsperioden udgør 5 år.

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

# Noter til årsregnskabet

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## *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 opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	7 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 og associerede virksomheder**

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

# Noter til årsregnskabet

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "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 dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og 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.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt depositum

## Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme under opførelse bestemt for salg og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til udvikling i forventet salgspris mv.

## 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.

## Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden ved fortolkning af IFRS 15. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

## 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 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.

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.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## 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*

Pengestrømme 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 eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

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

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme 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.

# Noter til årsregnskabet

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Egenkapitalforrentning

Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital