
Tetris Holding K/S

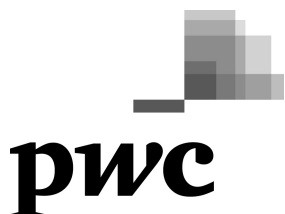
Rentemestervej 14, 2400 København NV

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 40 74 37 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2023

Rune Friis Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022 16

Noter til årsregnskabet 17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2023

Direktionen i Tetris Holding GP ApS

Rune Højby Kock

Michael Håber Borchers

Rasmus Friis Jørgensen

Tomas Jandorf

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Tetris Holding K/S

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

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 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.

Hellerup, den 31. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
mne30141

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
mne32198

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tetris Holding K/S
Rentemestervej 14
2400 København NV

CVR-nr.: 40 74 37 74
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Direktionen i Tetris Holding GP ApS

Rune Højby Kock
Michael Håber Borchers
Rasmus Friis Jørgensen
Tomas Jandorf

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Koncernens udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2022	2021	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Resultat før finansielle poster	11.330	27.499	5.868
Resultat af finansielle poster	5.447	-8.802	-1.891
Årets resultat	11.676	12.749	2.734
Balance			
Balancesum	977.648	829.659	581.965
Egenkapital	210.896	204.109	193.775
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	-7.703	46.793	63.790
- investeringsaktivitet	-145.553	-254.558	-327.018
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-612.898	-254.639	-228.700
- finansieringsaktivitet	132.069	215.361	253.543
Årets forskydning i likvider	-21.187	7.597	-9.685
Antal medarbejdere	75	64	56
Nøgletal i %			
Afkastningsgrad	1,2%	3,3%	1,0%
Soliditetsgrad	21,6%	24,6%	33,3%
Forrentning af egenkapital	5,6%	6,4%	2,3%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytiker forenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Regnskabsåret 2019/20 omfatter 16 måneder fra 28. august 2019 til 31. december 2020

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

Koncernens samlede Bruttoresultat for året udgjorde DKK 86,5 mio. mod DKK 93,4 mio. i 2021 og ligger under niveau med forventningerne til 2022. Afvigelserne kan henføres til et volatilt marked med stigende inflation og deraf øgede bygge- og finansieringsomkostninger.

Årets resultat før skat for koncernen blev på DKK 16,8 mio. (2021: DKK 18,7 mio), mens resultatet for moderselskabet før skat var DKK 8,7 mio. (2021: 8,9 mio.).

Resultatet anses isoleret set for mindre tilfredsstillende, men under hensyntagen til de markedsforhold som der arbejdes under dog acceptabelt.

Kapitalforhold og udvikling i likviditeten

Koncernens egenkapitalen (incl. minoriteter) udgør DKK 210,9 mio. pr. 31. december 2022 (2021: DKK 204,1 mio.), svarende til en soliditetsgrad på 21,6%.

Moderselskabets egenkapitalen udgør DKK 197,7 mio. pr. 31. december 2022 (2021: DKK 195,0 mio.). Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK -7,7 mio. mod DKK 46,8 mio. i 2021. De likvide beholdninger pr. 31. december 2022 andrager DKK 22,6 mio.

Særlige risici

Værdiansættelse af udviklingsprojekter og investeringsejendomme

Udviklingsejendomme værddioptages taktmæssigt i henhold til gældende regnskabsmæssig lovgivning og underbygges af eksterne vurderinger fra uafhængige mæglere.

Kreditrisici

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

Ledelsesberetning

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Fokus i 2023 vil være gennemførelse af den opbyggede ordrebeholdning som udgør godt over et års omsætning, fortsat udrulning af koncernens koncepter og vækst på det almene og offentlige marked.

I 2023 forventes en væsentlig øget omsætning og et forbedret resultat i forhold til 2022. Koncernen forventer også at færdiggøre flere konceptejendomme, herunder vores første Kernehusene.

Koncernen forventer et resultat før skat på mellem 10 og 20 mio. DKK i 2023.

Miljøforhold

Tetris Holding K/S koncernens væsentligste risiko i relation til miljøforhold, er at der konstateres forurening på en ejendom, og myndighederne udsteder påbud omkring oprydning eller foranstaltninger til afværgning.

Det er Tetris Holding K/Ss opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af koncernens ejendomme udover den generelle områdeklassificering. Herudover er det ledelsens opfattelse, at der blandt koncernens nuværende kunder ikke er risiko for væsentlig miljøpåvirkning.

Videnressourcer

Koncernen besidder ifølge ledelsens vurdering de kompetencer der skal til for at løse de for koncernen forestående opgaver.

Redegørelse for samfundsansvar

Tetris Holding K/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.

Derfor har ledelsen igangsat udarbejdelse af virksomhedens først ESG-rapportering for 2022, og forventer at færdiggøre denne inden sommerferien. ESG er i sin essens universel, og der er i udgangspunktet ikke nogen afgrænsning hvor langt man skal gå. Tetris tilgang til arbejdet med ESG er en erkendelse af, at ESG hører hjemme på strategisk niveau, og dermed har ledelsens absolutte fokus og prioritet. 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. Uanset, at der ikke findes et fælles anerkendt rapporteringsformat endnu, arbejder vi på at lave den første ESG-rapport på ejendomsniveau.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		56.977.178	65.520.901	-420.299	-171.343
Værdireguleringer af investeringsaktiver		29.480.992	27.834.317	0	0
Bruttofortjeneste		86.458.170	93.355.218	-420.299	-171.343
Personaleomkostninger	1	-67.860.793	-57.441.559	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-7.266.928	-8.414.381	0	0
Resultat før finansielle poster		11.330.449	27.499.278	-420.299	-171.343
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		4.801.379	1.270.000	9.112.022	9.142.680
Finansielle indtægter	3	5.349.008	5.720.661	69	0
Finansielle omkostninger	4	-4.703.277	-15.793.100	-3.489	-925
Resultat før skat		16.777.559	18.696.839	8.688.303	8.970.412
Skat af årets resultat	5	-5.101.393	-5.947.428	0	0
Årets resultat		11.676.166	12.749.411	8.688.303	8.970.412

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Erhvervede varemærker		200.000	0	0	0
Goodwill		120.679.568	127.919.567	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	6	120.879.568	127.919.567	0	0
Grunde og bygninger	7	7.000.000	6.000.000	0	0
Investeringsejendomme	8	656.325.640	527.683.993	0	0
Investeringsejendomme under opførsel	8	38.400.833	0	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.134.658	759.430	0	0
Indretning af lejede lokaler	7	2.499.126	2.031.622	0	0
Materielle anlægsaktiver		705.360.257	536.475.045	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	192.874.796	189.749.490
Deposita	10	15.000.000	15.000.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver		15.000.000	15.000.000	192.874.796	189.749.490
Anlægsaktiver		841.239.825	679.394.612	192.874.796	189.749.490

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.999.915	25.547.553	0	1
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	19.875.074	46.892.123	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	7.295	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		107.826	314.534	15.000	48.206
Andre tilgodehavender		26.221.782	27.384.161	5.581.553	5.581.553
Selskabsskat		3.331.420	4.633.549	0	0
Periodeafgrænsningsposter	12	280.719	1.713.469	0	0
Tilgodehavender		113.816.736	106.485.389	5.603.848	5.629.760
Likvide beholdninger		22.591.352	43.778.824	7.464	3.769
Omsætningsaktiver		136.408.088	150.264.213	5.611.312	5.633.529
Aktiver		977.647.913	829.658.825	198.486.108	195.383.019

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		205	205	205	205
Overkurs ved emission		4.058.703	4.058.703	4.058.703	4.058.703
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	9.142.680
Overført resultat		193.647.888	190.946.262	193.647.888	181.803.581
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		197.706.796	195.005.170	197.706.796	195.005.169
Minoritetsinteresser		13.189.633	9.103.793	0	0
Egenkapital		210.896.429	204.108.963	197.706.796	195.005.169
Hensættelse til udskudt skat	14	12.215.681	20.439.033	0	0
Andre hensættelser	15	10.541.190	3.396.053	0	0
Hensatte forpligtelser		22.756.871	23.835.086	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.630.352	132.559.454	0	0
Gæld til associerede virksomheder		356.582.821	265.082.764	0	0
Deposita		1.145.516	5.943.067	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	361.358.689	403.585.285	0	0
Kreditinstitutter		176.070.756	93.516.531	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.620.711	20.008	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.248.579	45.095.005	276.423	71.036
Igangværende arbejder for fremmed regning, forpligtelser	11	29.107.102	30.720.924	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	431.894	286.814
Gæld til associerede virksomheder	16	91.165.753	0	0	0
Anden gæld		12.423.023	28.777.023	70.995	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		382.635.924	198.129.491	779.312	377.850
Gældsforpligtelser		743.994.613	601.714.776	779.312	377.850
Passiver		977.647.913	829.658.825	198.486.108	195.383.019

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>
Resultatdisponering	13
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19
Nærtstående parter	20
Anvendt regnskabspraksis	21

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	205	4.058.703	0	190.946.261	195.005.169	9.103.793	204.108.962
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	0	0	0	29.207.995	29.207.995	3.431.372	32.639.367
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-34.368.162	-34.368.162	-2.700.000	-37.068.162
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-826.509	-826.509	366.605	-459.904
Årets resultat	0	0	0	8.688.303	8.688.303	2.987.863	11.676.166
Egenkapital 31. december	205	4.058.703	0	193.647.888	197.706.796	13.189.633	210.896.429

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	205	4.058.703	9.142.680	181.803.581	195.005.169	0	195.005.169
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	0	0	0	29.207.995	29.207.995	0	29.207.995
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-34.368.162	-34.368.162	0	-34.368.162
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-826.509	0	-826.509	0	-826.509
Årets resultat	0	0	-8.316.171	17.004.474	8.688.303	0	8.688.303
Egenkapital 31. december	205	4.058.703	0	193.647.888	197.706.796	0	197.706.796

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	Koncern	
		2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat		11.676.166	12.749.411
Reguleringer	17	-24.318.687	-1.104.939
Ændring i driftskapital	18	4.293.855	45.221.372
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-8.348.666	56.865.844
Renteindbetalinger og lignende		5.349.008	5.720.661
Renteudbetalinger og lignende		-4.703.283	-15.793.101
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-7.702.941	46.793.404
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-1.246.147	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-612.897.847	-254.639.280
Salg af materielle anlægsaktiver		434.222.412	81.249
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		34.368.162	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-145.553.420	-254.558.031
Ændring i gæld til realkreditinstitutter		-128.929.102	128.477.336
Ændring i gæld til kreditinstitutter		82.554.225	-17.367.439
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder		0	8
Ændring i gæld til associerede virksomheder		91.372.464	0
Optagelse af anden gæld		91.500.057	106.666.303
Kontant kapitalforhøjelse		32.639.407	0
Betalt udbytte		-37.068.162	-2.415.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		132.068.889	215.361.208
Ændring i likvider		-21.187.472	7.596.581
Likvider 1. januar		43.778.824	36.182.243
Likvider 31. december		22.591.352	43.778.824
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		22.591.352	43.778.824
Likvider 31. december		22.591.352	43.778.824

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	60.676.516	52.425.085	0	0
Andre omkostninger til social sikring	679.526	543.709	0	0
Andre personaleomkostninger	6.504.751	4.472.765	0	0
	67.860.793	57.441.559	0	0
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	850	850	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	75	64	0	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	7.240.000	7.240.000	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	26.928	1.174.381	0	0
	7.266.928	8.414.381	0	0
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.716.643	5.555.771	0	0
Andre finansielle indtægter	1.632.365	164.890	69	0
	5.349.008	5.720.661	69	0
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.110.986	12.732.176	0	0
Andre finansielle omkostninger	592.291	3.060.924	3.489	925
	4.703.277	15.793.100	3.489	925

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	14.119.120	-6.154.982	0	0
Årets udskudte skat	-8.223.352	11.935.694	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-794.375	166.716	0	0
	5.101.393	5.947.428	0	0

6 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede varemærker	Goodwill
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	0	144.813.568
Tilgang i årets løb	200.000	0
Kostpris 31. december	200.000	144.813.568
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	16.894.000
Årets afskrivninger	0	7.240.000
Ned- og afskrivninger 31. december	0	24.134.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	200.000	120.679.568

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	8.366.681	2.873.925	5.501.144
Tilgang i årets løb	0	688.479	1.046.147
Afgang i årets løb	0	-245.980	0
Kostpris 31. december	<u>8.366.681</u>	<u>3.316.424</u>	<u>6.547.291</u>
Årets opskrivninger	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.366.681	2.114.495	3.469.523
Årets afskrivninger	0	301.153	578.642
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-233.882	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.366.681</u>	<u>2.181.766</u>	<u>4.048.165</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.000.000</u>	<u>1.134.658</u>	<u>2.499.126</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	
	Investerings- ejendomme DKK	Investerings- ejendomme under opførsel DKK
Kostpris 1. januar	419.433.939	114.549.327
Tilgang i årets løb	573.808.535	38.400.833
Afgang i årets løb	-366.397.827	-114.549.327
Kostpris 31. december	<u>626.844.647</u>	<u>38.400.833</u>
Værdireguleringer 1. januar	46.736.839	0
Årets værdireguleringer	29.480.993	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>-46.736.839</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>29.480.993</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>656.325.640</u>	<u>38.400.833</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>31.651.606</u>	<u>0</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 100% beboelse og er beliggende i Slagelse, Næstved, Holbæk, Helsingør og Odense.

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Værdien er opgjort af en afkastbaseret model.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Beboelse af areal i %	100
Diskonteringsrente i %	4,10-4,38
Omkostninger til færdiggørelse i DKK	198 mill

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er beregnet af en uafhængig valuar i regnskabsåret 2022, og ledelsen har ajourført vurderingen pr. 31. december 2022 med revurdering af væsentlige forudsætninger.

	Koncern	
	2022	2021
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	656.325.640	413.134.666
Værdiregulering, resultatopgørelse	29.480.993	27.834.317
Andel under opførelse indregnet til kostpris	38.400.833	114.549.327

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,1 %	Basis	0,1 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,1	4,2	4,3
Dagsværdi	668.497.559	656.325.640	644.803.298
Ændring i dagsværdi	12.171.919	0	-11.522.342

Noter til årsregnskabet

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK
Kostpris 1. januar	180.606.810	180.566.810
Tilgang i årets løb	29.207.995	40.000
Kostpris 31. december	209.814.805	180.606.810
Værdireguleringer 1. januar	9.142.680	99.730
Årets resultat	16.351.983	13.665.639
Udbytte til moderselskabet	-34.368.163	0
Andre reguleringer	-826.509	2.617.311
Årets afskrivning	-7.240.000	-7.240.000
Værdireguleringer 31. december	-16.940.009	9.142.680
Regnskabsmæssig værdi 31. december	192.874.796	189.749.490

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Tetris A/S	København	100%
Rasmus Friis A/S	København	85%
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	72%
Trine Schneider ApS	København	47%
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%
Bodilhaven Holding ApS	København	100%
Bodilhaven ApS	København	100%
Viggohaven Holding ApS	København	100%
Viggohaven ApS	København	100%
Augusthaven K/S	København	100%
Sophushaven Holding ApS	København	100%

Noter til årsregnskabet

9 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Sophushaven ApS	København	100%
Tegltrølden Holding ApS	København	100%
Tegltrølden ApS	København	100%
Kernehusene 1 Holding K/S	København	100%

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Deposita
	DKK
Kostpris 1. januar	15.000.000
Kostpris 31. december	15.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.000.000

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
11 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	550.733.834	256.181.477	0	0
Modtagne acontobetalinge	-559.965.862	-240.010.278	0	0
	-9.232.028	16.171.199	0	0
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	19.875.074	46.892.123	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	-29.107.102	-30.720.924	0	0
	-9.232.028	16.171.199	0	0

Noter til årsregnskabet

12 Periodeafgrænsningsposter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
13 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	34.368.162	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-8.316.171	9.142.680
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	2.987.863	3.778.998	0	0
Overført resultat	-25.679.859	8.970.413	17.004.474	-172.268
	11.676.166	12.749.411	8.688.303	8.970.412

14 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	20.439.033	8.503.339	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-8.223.352	11.935.694	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	12.215.681	20.439.033	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
15 Andre hensættelser				
Virksomheden giver 1 til 5 års garanti på visse leverancer og forpligter sig derved til at reparere eller erstatte produkter, som ikke er tilfredsstillende. Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på TDKK 10.541 til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for reparationer og returvarer.				
Saldo primo	3.396.053	2.085.262	0	0
Årets regulering	7.145.137	1.310.791	0	0
	10.541.190	3.396.053	0	0

Noter til årsregnskabet

16 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	3.630.352	132.559.454	0	0
Langfristet del	3.630.352	132.559.454	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	3.630.352	132.559.454	0	0

Gæld til associerede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	356.582.821	265.082.764	0	0
Langfristet del	356.582.821	265.082.764	0	0
Inden for 1 år	91.165.753	0	0	0
	447.748.574	265.082.764	0	0

Deposita

Mellem 1 og 5 år	1.145.516	5.943.067	0	0
Langfristet del	1.145.516	5.943.067	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	1.145.516	5.943.067	0	0

Koncern

17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2022	2021
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-5.349.008	-5.720.661
Finansielle omkostninger	4.703.277	15.793.100
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	7.266.928	8.414.381
Årets værdiregulering	-29.480.993	-27.834.317
Skat af årets resultat	5.101.393	5.947.428
Andre reguleringer	-6.560.284	2.295.130
	-24.318.687	-1.104.939

Noter til årsregnskabet

18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	0	73.722.462
Ændring i tilgodehavender	-15.251.563	-25.970.364
Ændring i andre hensatte forpligtelser	7.145.137	1.310.791
Ændring i leverandører m.v.	12.400.281	-3.841.517
	<u>4.293.855</u>	<u>45.221.372</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK

19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt TDKK 10.000.

Virksomhedspantet omfatter simple fordringer, varelagre, driftsmateriel mv. og goodwill.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt TDKK 61.600 til sikkerhed for kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 109.737. Grunde og bygninger er i årsrapporten indregnet som investeringsejendomme.

Der er afgivet selvskyldner kautions til sikkerhed overfor mellemværender med kreditinstitutter, TDKK 195.400.

Der er stillet unoterede anparter til sikkerhed for koncernselskabers mellemværende med kreditinstitutter.

Anparterne har en regnskabsmæssig værdi på TDKK 50.396.

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel

leasing. Samlede fremtidige

leasingydelse:

Inden for 1 år	225.276	300.000	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	225.276	0	0
	<u>225.276</u>	<u>525.276</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontakter vedrørende erhvervsejendom, hvor uopsigeligheden er 6 måneder.

Forpligtelsen pr. 31. december 2022 udgør TDKK 874 for koncernen.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. 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.

Noter til årsregnskabet

20 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Tetris Holdco ApS, 50% af stemmerne
NREP NSF III Penta Holding ApS, 50% af stemmerne

Moderselskab

Øvrige nærtstående parter

NREP NSF III Holding 2 S.á.r.l.
Plain Vanilla Capital K/S
Plain Vanilla Invest ApS

Transaktioner

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

Ejerforhold

Følgende kommanditister er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af :

NSF III Penta Holding ApS
Tetris Holdco ApS
NREP NSF III Holding 2 S.á r.l.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tetris Holding K/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Leasing

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 20 år.

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 år.

Udviklingsomkostninger og omkostninger til internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme og øvrige 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.

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 er vurderet af uafhængigt valuarfirma.

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 sandsyn-

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ligvis 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 visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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 ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt depositum.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen 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 garantiperio-den på . 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 regnskabs-mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-rører 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 aconto-skatter. 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 proventuet 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 obli-gationslån 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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$