
Tetris Projects K/S

Rentemestervej 14, 2400 København NV

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 40 74 39 87

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 11/7 2024

Rasmus Paulsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Tetris Projects K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 11. juli 2024

Direktion

William Kanta
Tetris Projects GP ApS
direktør

Sune Ingemann
Tetris Projects GP ApS
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Tetris Projects K/S

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Herning, den 11. juli 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Kasper Ladekjær
statsautoriseret revisor
mne50738

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

Tetris Projects K/S
Rentemestervej 14
2400 København NV

CVR-nr: 40 74 39 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 28. august 2019

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Direktion

William Kanta
Sune Ingemann

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttotab		-83.563	-1.820.538
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-154.932.979	25.398.453
Finansielle indtægter	4	33.754.581	30.762.757
Finansielle omkostninger	5	-35.710.386	-32.545.580
Årets resultat		-156.972.347	21.795.092

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	29.254.249	34.368.162
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-55.273.226	25.398.453
Overført resultat	-130.953.370	-37.971.523
	-156.972.347	21.795.092

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	50.113.258
Deposita	7	0	15.000.000
Finansielle anlægsaktiver		0	65.113.258
Anlægsaktiver		0	65.113.258
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		285.023.211	338.522.975
Andre tilgodehavender		500.000	0
Tilgodehavender		285.523.211	338.522.975
Likvide beholdninger		29.243	6.992
Omsætningsaktiver		285.552.454	338.529.967
Aktiver		285.552.454	403.643.225

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		100	100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	55.273.226
Overført resultat		-106.809.310	-10.173.104
Egenkapital		-106.809.210	45.100.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.561	37.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.000	1.923.182
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		392.241.103	356.582.821
Kortfristede gældsforpligtelser		392.361.664	358.543.003
Gældsforpligtelser		392.361.664	358.543.003
Passiver		285.552.454	403.643.225
Kapitalforhold	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100	55.273.226	-10.173.104	45.100.222
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	34.317.164	34.317.164
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-29.254.249	-29.254.249
Årets resultat	0	-55.273.226	-101.699.121	-156.972.347
Egenkapital 31. december	100	0	-106.809.310	-106.809.210

Noter til årsregnskabet

1. Kapitalforhold

Selskabet har pr. 31. december 2023 gæld til selskabsdeltagere og ledelse på DKK 392,2 mio. Gælden forfalder til betaling i regnskabsåret 2027. Der er efter skæringsdatoen identificeret et brud på lånebetingelserne, hvorfor gælden i årsrapporten for 2023 er præsenteret som kortfristet gæld. Långiver har dog i forbindelse med identifikation heraf givet afkald på sin ret til at kræve lånet indfriet før tid. Det samlede lån skal derfor efterfølgende anses som langfristet gæld.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte via ejerskab af kapitalandele, selskaber eller andre juridiske enheder eller joint ventures at drive investeringsaktivitet og/eller eje og drive fast ejendom samt anden virksomhed, der efter komplementarens skøn står i forbindelse hermed.

3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2023	2022
	0	0

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
Renteindtægter, pengeinstitutter

	2023	2022
	DKK	DKK
	33.752.042	30.762.663
	2.539	94
	33.754.581	30.762.757

5. Finansielle omkostninger

Renter, bank
Gebyr
Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
	0	1.061
	2.150	3.501
	35.708.236	32.541.018
	35.710.386	32.545.580

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	200	100
Tilgang i årets løb	131.153.709	34.368.262
Afgang i årets løb	-63.045.387	-34.368.162
Kostpris 31. december	<u>68.108.522</u>	<u>200</u>
Værdireguleringer 1. januar	50.113.058	24.714.605
Årets resultat	-154.932.979	25.398.453
Modtagne udbytter	-63.045.206	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-167.865.127</u>	<u>50.113.058</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>99.756.605</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>50.113.258</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Kernehusene 1 Holding K/S	København	100	100%
Agorahaverne 1 Holding K/S	København	100	100%
Agorahaverne 2 Holding K/S	København	100	100%
Agorahaverne 3 Holding K/S	København	100	100%

7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Selskabet har stillet unoterede anparter til sikkerhed for datterselskabers mellemværende med kreditinstitutter. Anparterne har en regnskabsmæssig værdi på.	0	47.029.204

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Tetris Holding K/S	København NV

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tetris Projects K/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Klassifikationen af "Gæld til associerede virksomheder" er ændret, således at mellemværendet, der hidtil er blevet indregnet under "Gæld til associerede virksomheder", fremover indregnes under regnskabsposten "Gæld til selskabsdeltagere og ledelse".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttotab

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Idet selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Noter til årsregnskabet

Balance

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Idet selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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