

---

# *Agorahaverne 1 Holding K/S*

Rentemestervej 14, 2400 København NV

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 41 04 25 08

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 31/5 2023

Rune Friis Jørgensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 for Agorahaverne 1 Holding 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 31. maj 2023

## Direktion

Michael Thrane Mikkelsen  
Agorahaverne 1 Holding GP ApS  
direktør

Tomas Jandorf  
Agorahaverne 1 Holding GP ApS  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Agorahaverne 1 Holding K/S

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Agorahaverne 1 Holding K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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.

Hellerup, den 31. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor  
mne32198

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Agorahaverne 1 Holding K/S  
Rentemestervej 14  
2400 København NV  
CVR-nr: 41 04 25 08  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Direktion** Michael Thrane Mikkelsen  
Tomas Jandorf

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.258.590</b>	<b>-25.404</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		29.034.060	17.039.803
Finansielle indtægter	3	30.820.263	16.566.325
Finansielle omkostninger	4	-30.846.318	-16.590.746
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.749.415</b>	<b>16.989.978</b>
Skat af årets resultat	5	0	-166.716
<b>Årets resultat</b>		<b>27.749.415</b>	<b>16.823.262</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	34.368.162	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	27.646.938	17.039.803
Overført resultat	-34.265.685	-216.541
	<b>27.749.415</b>	<b>16.823.262</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	126.502.112	30.882.397
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>126.502.112</b>	<b>30.882.397</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>126.502.112</b>	<b>30.882.397</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		320.910.185	243.888.961
Andre tilgodehavender		299.625	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>321.209.810</b>	<b>243.888.961</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.191.134</b>	<b>4.543.807</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>325.400.944</b>	<b>248.432.768</b>
<b>Aktiver</b>		<b>451.903.056</b>	<b>279.315.165</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		100	100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.222.112	30.682.397
Overført resultat		26.241.908	-807.625
<b>Egenkapital</b>		<b>52.464.120</b>	<b>29.874.872</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.567.420	72.806
Gæld til tilknyttede virksomheder		397.871.516	249.367.487
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>399.438.936</b>	<b>249.440.293</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>399.438.936</b>	<b>249.440.293</b>
<b>Passiver</b>		<b>451.903.056</b>	<b>279.315.165</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100	30.682.397	-807.625	29.874.872
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	29.207.995	29.207.995
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-34.368.162	-34.368.162
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-32.107.223	32.107.223	0
Årets resultat	0	27.646.938	102.477	27.749.415
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>100</b>	<b>26.222.112</b>	<b>26.241.908</b>	<b>52.464.120</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. 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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	30.808.612	16.566.325
Andre finansielle indtægter	11.651	0
	<u><b>30.820.263</b></u>	<u><b>16.566.325</b></u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	30.762.663	16.566.325
Andre finansielle omkostninger	83.655	24.421
	<u><b>30.846.318</b></u>	<u><b>16.590.746</b></u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>166.716</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>166.716</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>6. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	200.000	40.000
Tilgang i årets løb	100.120.000	160.000
Afgang i årets løb	-40.000	0
Kostpris 31. december	<u>100.280.000</u>	<u>200.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	30.682.397	13.642.594
Årets resultat	27.646.938	17.039.803
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	-32.107.223	0
Værdireguleringer 31. december	<u>26.222.112</u>	<u>30.682.397</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>126.502.112</u></b>	<b><u>30.882.397</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bodilhaven Holding ApS	København	50.000	100%	31.889.963	6.884.948
Viggohaven Holding ApS	København	50.000	100%	16.704.758	1.698.146
Sophushaven Holding ApS	København	50.000	100%	32.401.926	12.361.926
Tegltrolden Holding ApS	København	50.000	100%	23.339.531	3.299.531
Augusthaven K/S	København	0	100%	-1.419.767	-63.314
Roberthaven Holding ApS	København	50.000	100%	13.554.978	3.514.978
Christianhaven Holding ApS	København	50.000	100%	10.040.000	0
Marenhaven Holding ApS	København	40.000	100%	-9.277	-49.277
				<u>126.502.112</u>	<u>27.646.938</u>

	2022	2021
	DKK	DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Kernehusene Slagelse ApS	49.100.000	0
Bodilhaven ApS	85.700.000	0
Tegltrolden ApS	60.600.000	0

# Noter til årsregnskabet

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for Tegltrolden ApS med en værdi af TDKK 34.000.

Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for Bodilhaven ApS med en værdi af TDKK 47.250.

## 8. 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

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Agorahaverne 1 Holding K/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 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.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab omfatter 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.

## Balance

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

## Noter til årsregnskabet

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.

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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

### Finansielle gældsforpligtelser

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