



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TH41 HOLDING APS**  
**STRANDVEJEN 118, 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2023

---

Thomas Johan Havemann

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse .....	12
Pengestrømsopgørelse.....	13
Noter.....	14-19
Anvendt regnskabspraksis.....	20-25

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	TH41 Holding ApS Strandvejen 118 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 42 54 35 43
	Stiftet: 16. maj 2021
	Kommune: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Johan Havemann
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for TH41 Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. juni 2023

Direktion:

---

Thomas Johan Havemann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i TH41 Holding ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TH41 Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 koncernregnskabet og årsregnskabet". 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.

#### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet 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.

Aalborg, den 16. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

**HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN**

	2022 tkr.	2021 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>		
Bruttoresultat.....	34.897	28.578
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	30.274	24.545
Resultat af primær drift.....	28.236	20.363
Finansielle poster, netto.....	-21.590	4.386
Årets resultat før skat.....	67.828	79.533
Årets resultat.....	53.209	60.694
<b>Balance</b>		
Balancesum.....	1.709.328	1.443.855
Egenkapital.....	680.223	633.973
<b>Pengestrømme</b>		
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	23.953	33.870
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-96.422	-110.521
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	164.888	78.957
Pengestrømme i alt.....	92.419	2.306
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-98.110	-110.510
<b>Nøgletal</b>		
Soliditetsgrad.....	39,8	43,9
Egenkapitalforrentning.....	8,1	10,1

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning:

$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i kapitalandele.

Koncernens selskaber investerer i ejendomme med henblik på enten fremtidig udlejning i koncernen eller salg af de opførte ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens primære forretningsområde, som består i udvikling, projektering, opførelse af boligprojekter samt udlejning forløber tilfredsstillende.

Den primære del af koncernens realkreditgæld er optaget som fastforrentet obligationsgæld primært i henholdsvis 0,5 % og 1 %. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Kursværdien af realkreditgælden er naturligt påvirket af udviklingen i markedsrenten. Pr. 31. december 2022 er der en ikke ubetydelig urealiseret kursgevinst på realkreditgælden, som ikke er indregnet i egenkapitalen. Såfremt en eventuel kursgevinst indtægtsføres, vil dette have en positiv påvirkning på soliditeten og egenkapitalen.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernens resultat og økonomiske forhold levede op til forventningerne, og den primære ejendomsdrift i datterselskaberne har, før finansielle poster og værdireguleringer af investeringsejendomme, udvist et tilfredsstillende positivt resultat.

Koncernens ejendomsdrift før finansielle poster og værdireguleringer udgør for regnskabsåret et overskud på 22,3 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med koncernens forventninger.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Koncernen forventer et positivt resultat for 2023.

Der forventes et resultat i niveauet 25 - 30 mio. kr. for den primære ejendomsdrift i koncernen, før finansielle poster og værdiregulering af investeringsejendomme.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>34.897</b>	<b>28.578</b>	<b>-112</b>	<b>-50</b>
Personaleomkostninger.....	1	-4.623	-4.033	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT FØR AFSKRIVNINGER (EBITDA)</b> .....		<b>30.274</b>	<b>24.545</b>	<b>-112</b>	<b>-50</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.115	-1.202	0	0
Andre driftsomkostninger.....		-923	-2.980	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>28.236</b>	<b>20.363</b>	<b>-112</b>	<b>-50</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		56.968	55.623	0	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		<b>85.204</b>	<b>75.986</b>	<b>-112</b>	<b>-50</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser.....		0	-782	1	1
Andre finansielle indtægter.....	2	23.581	26.728	1.165	724
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		4.214	-57	0	0
Andre finansielle omkostninger.....		-45.171	-22.342	-62	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>67.828</b>	<b>79.533</b>	<b>992</b>	<b>675</b>
Skat af årets resultat.....	3	-14.619	-18.839	-232	-148
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	4	<b>53.209</b>	<b>60.694</b>	<b>760</b>	<b>527</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		51.804	52.509	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		352	836	0	0
Indretning af lejede lokaler.....		668	1.171	0	0
Investeringsjendomme.....		1.252.200	1.089.200	0	0
Investeringsjendomme under udførelse.....		158.829	168.134	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>1.463.853</b>	<b>1.311.850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	9	8
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.260	1.260	0	0
Kapitalandele i kapitalinteresser...		20	20	0	0
Lejedespositum og andre tilgodehavender.....		5.653	5.633	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>6.933</b>	<b>6.913</b>	<b>9</b>	<b>8</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.470.786</b>	<b>1.318.763</b>	<b>9</b>	<b>8</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		492	876	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	116.961	116.593
Andre tilgodehavender.....		1.212	2.054	0	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		439	290	436	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	3.892	5.633
Periodeafgrænsningsposter.....	7	213	263	0	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.356</b>	<b>3.483</b>	<b>121.289</b>	<b>122.226</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	8	117.891	95.733	0	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>117.891</b>	<b>95.733</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>118.295</b>	<b>25.876</b>	<b>39</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>238.542</b>	<b>125.092</b>	<b>121.328</b>	<b>122.226</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.709.328</b>	<b>1.443.855</b>	<b>121.337</b>	<b>122.234</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	2	1
Overført resultat.....		117.038	116.278	117.036	116.277
Minoritetsinteresser.....		563.060	517.570	0	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>680.223</b>	<b>633.973</b>	<b>117.163</b>	<b>116.403</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	9	148.809	134.186	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>148.809</b>	<b>134.186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		795.300	604.593	0	0
Gældsbreve.....		34.357	11.462	0	0
Anden gæld.....		6.605	9.515	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser....</b>	<b>10</b>	<b>836.262</b>	<b>625.570</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.114	9.345	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		11.987	7.149	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.034	963	51	49
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	0	290
Selskabsskat.....		0	1.446	0	1.446
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	0	4.123	4.046
Anden gæld.....		19.381	30.464	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	11	518	759	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser....</b>		<b>44.034</b>	<b>50.126</b>	<b>4.174</b>	<b>5.831</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>880.296</b>	<b>675.696</b>	<b>4.174</b>	<b>5.831</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.709.328</b>	<b>1.443.855</b>	<b>121.337</b>	<b>122.234</b>
Eventualposter mv.	12				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13				
Nærtstående parter	14				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Koncernen</b>			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125	116.278	517.570	633.973
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		761	52.448	53.209
Regulering ved ændring i ejerforhold.....		-1	-6.958	-6.959
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125</b>	<b>117.038</b>	<b>563.060</b>	<b>680.223</b>

  

	<b>Moderselskabet</b>			
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125	1	116.277	116.403
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		1	759	760
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125</b>	<b>2</b>	<b>117.036</b>	<b>117.163</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Koncernen		Moderselskabet	
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Årets resultat.....	53.209	60.694	760	527
Årets afskrivninger tilbageført.....	1.115	1.202	0	0
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	2.888	775	0	0
Opskrivning af investeringsejendomme.....	-59.631	-55.623	0	0
Resultat af dattervirksomheder.....	0	0	-1	-1
Øvrige reguleringer.....	-62	6	0	0
Regulering af andre finansielle indtægter...	24.608	-7.552	0	0
Regulering af andre finansielle omkostninger.....	528	5.516	0	0
Skat af årets resultat tilbageført.....	14.619	18.839	232	148
Regulering af skat tidligere år.....	0	-347	0	0
Betalt selskabsskat.....	-1.882	-290	0	-290
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-1.191	-1.993	1.142	0
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit).....	-10.248	12.643	-2.094	339
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>23.953</b>	<b>33.870</b>	<b>39</b>	<b>723</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-98.110	-110.510	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver.....	1.735	97	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-20	-195	0	-116.600
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	0	75	0	0
Egenkapital ved spaltning.....	0	0	0	115.877
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	-27	12	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-96.422</b>	<b>-110.521</b>	<b>0</b>	<b>-723</b>
Låneindfrielse og kurstab.....	0	-298.167	0	0
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	200.614	470.241	0	0
Afdrag på lån.....	-9.570	-7.754	0	0
Andre ændringer i langfristet gæld.....	19.985	-3.397	0	0
Ændring i driftskredit.....	4.839	-38.728	0	0
Ændringer i værdipapirfinansiering.....	-46.766	-43.238	0	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	-4.214	0	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>164.888</b>	<b>78.957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>92.419</b>	<b>2.306</b>	<b>39</b>	<b>0</b>
Likvider 1. januar.....	25.876	23.570	0	0
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>118.295</b>	<b>25.876</b>	<b>39</b>	<b>0</b>
Likvider 31. december specificeres således:				
Likvide beholdninger.....	118.295	25.876	39	0
<b>LIKVIDER.....</b>	<b>118.295</b>	<b>25.876</b>	<b>39</b>	<b>0</b>

## NOTER

## Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	6	4	1	1	
Løn og gager.....	4.052	3.609	0	0	
Pensioner.....	388	310	0	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	40	35	0	0	
Andre personaleomkostninger.....	143	79	0	0	
	<b>4.623</b>	<b>4.033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.					
<b>Andre finansielle indtægter</b>					<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	1.165	724	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	23.581	26.728	0	0	
	<b>23.581</b>	<b>26.728</b>	<b>1.165</b>	<b>724</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-4	5.781	232	148	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	1.166	0	0	
Regulering af udskudt skat.....	14.623	11.892	0	0	
	<b>14.619</b>	<b>18.839</b>	<b>232</b>	<b>148</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					<b>4</b>
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0	1	1	
Overført resultat.....	761	528	759	526	
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....	52.448	60.166	0	0	
	<b>53.209</b>	<b>60.694</b>	<b>760</b>	<b>527</b>	

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver

5

	<b>Koncernen</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2022.....	52.317	2.371	1.505
Overførsel.....	0	98	0
Tilgang.....	0	167	0
Afgang.....	0	-1.000	0
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>52.317</b>	<b>1.636</b>	<b>1.505</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	308	1.534	335
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-657	0
Årets afskrivninger .....	205	407	502
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>513</b>	<b>1.284</b>	<b>837</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>51.804</b>	<b>352</b>	<b>668</b>

	<b>Koncernen</b>	
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under udførelse
Kostpris 1. januar 2022.....	574.492	94.405
Overførsel.....	102.497	-102.596
Tilgang.....	0	97.943
Afgang.....	-3.655	-625
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>673.334</b>	<b>89.127</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	514.708	74.229
Overførsel.....	4.527	-4.527
Årets værdireguleringer.....	59.631	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>578.866</b>	<b>69.702</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>1.252.200</b>	<b>158.829</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	<b>Koncernen</b>	
	Boligudlejning	Investerings- ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2022.....	1.252.200	158.829
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	56.968	0

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Koncernens investeringsejendomme beliggende i Aarhus er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav i niveauet 3,75 % - 4,15 %. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

Koncernens investeringsejendomme under opførelse består af anskaffede byggeretter målt til dagsværdi. Koncernens største investeringsejendom under opførelse er værdiansat på baggrund af ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand. Omkostninger der ikke er direkte henførbare til byggeretterne er indregnet til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet.

#### Finansielle anlægsaktiver

6

	Koncernen		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022.....	1.260	20	5.633
Tilgang.....	0	0	20
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>1.260</b>	<b>20</b>	<b>5.653</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>1.260</b>	<b>20</b>	<b>5.653</b>

  

	Moder-selskabet
	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2022.....	7
Tilgang E4 Holding ApS.....	0
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>7</b>
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	1
Årets værdireguleringer .....	1
<b>Værdireguleringer 31. december 2022.....</b>	<b>2</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>9</b>

#### Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Havemanns ApS, Hellerup.....	535.989	43.334	0,0016 %
E4 Holding ApS, Hellerup.....	2.423	2.298	0,0032 %



## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>	<b>6</b>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)</b>	

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Jacobsminde Holding P/S, Aarhus.....	9.847	-64	25 %
Komplementarselskabet Jacobsminde ApS, Aarhus.....	49	10	25 %

### Kapitalandele i kapitalinteresser (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
MT Ølsted ApS, Hinnerup.....	40	-	50 %

Regnskab for E4 Holding ApS og MT Ølsted ApS er endnu ikke aflagt.

<b>Periodeafgrænsningsposter</b>	<b>7</b>
Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende år.	

<b>Andre værdipapirer og kapitalandele (tkr.)</b>	<b>8</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:	

	<b>Koncernen</b>			
	Unoterede aktier	Noterede aktier	Investerings- beviser	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2022..	48	19.581	20.195	78.067
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	-18.922	-5.422	-264

<b>Hensættelse til udskudt skat</b>	<b>9</b>
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.	

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderselskabet</b>	
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	134.186	122.294	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	14.623	11.892	0	0
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>148.809</b>	<b>134.186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

10

	<b>Koncernen</b>			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	805.414	10.114	766.897	613.938
Gældsbreve.....	34.357	0	0	11.462
Anden gæld.....	9.515	2.910	0	12.425
	<b>849.286</b>	<b>13.024</b>	<b>766.897</b>	<b>637.825</b>

Gældsbreve består af gæld til delejede selskaber.

**Periodeafgrænsningsposter**

11

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne huslejeindtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Eventualposter mv.**

12

**Eventualforpligtelser**
**Moderselskab**

Moderselskab har stillet kaution overfor datterselskabers engagement med realkreditinstitutter. Kautitionerne har i alt en værdi på 562 mio. kr. Rest kautitioner efter 5 år har i alt en værdi på 288 mio. kr.

**Koncern**

Koncernselskab har stillet selvskyldner kautitioner overfor engagementer med penge- og/eller realkreditinstitutter i øvrige koncernselskaber, i alt 94 mio.

Koncernen indestår efter nærmere aftale for koncernselskabers engagement med penge- og realkreditinstitutter. Kautitionerne har i alt en værdi på 586 mio. kr. Rest kautitioner efter 5 år har i alt en værdi på 348 mio. kr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****13****Koncern**

Til sikkerhed for koncernens realkreditgæld med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 806.963 tkr. er der afgivet pant nom. 814.926 tkr. i grunde og bygninger samt investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på 1.345.539 tkr.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 35.940 tkr. er der stillet sikkerhed med ejerpantebrev nom. 76.000 tkr. i grunde og bygninger samt investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på 563.858 tkr.

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med ejerforeninger er der stillet sikkerhed med ejerpantebrev nom. 2.400 tkr. i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 239.400 tkr.

**Nærtstående parter****14**

Selskabets nærtstående parter omfatter alle koncernselskaber (jf. indledning under beskrivelse af anvendt regnskabspraksis), samt selskabets direktør og kapitalejere.

**Bestemmende indflydelse**

Direktør Thomas Havemann, der er hovedaktionær.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TH41 Holding ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet TH41 Holding ApS samt dattervirksomheder, hvori TH41 Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder. Følgende selskaber indgår i konsolidering og koncernregnskab:

- TH41 Holding ApS, Hellerup
- E4 Holding ApS, Hellerup
- Havemanns ApS, Hellerup
- E3 Holding ApS, Hellerup
- TKM Ejendomme ApS, Hellerup
- Ejendomsselskabet Søhusene ApS, Hellerup
- Ejendomsselskabet MVL ApS, Hellerup
- Ejendomsselskabet SMV ApS, Hellerup
- Ejendomsselskabet KLVP ApS, Hellerup
- Ejendomsselskabet JMG ApS, Hellerup
- Ejendomsselskabet VDF ApS, Hellerup
- Ejendomsselskabet SMV2 ApS, Hellerup
- Ejendomsselskabet MSM ApS, Hellerup
- Roskildevvej 345 ApS, Hellerup

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den erhvervede virksomhed.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Der indregnes udskudt skat af de overtagne omvurderinger med undtagelse af goodwill.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdien og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 4.257 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og under egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Udbytte fra kapitalandele af associerede virksomheder og kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat**

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

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Bygninger.....	50 år	70-80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer og som uden hindringer kan omsættes til likvide beholdninger.