



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. maj 2024

---

Thomas Johan Havemann

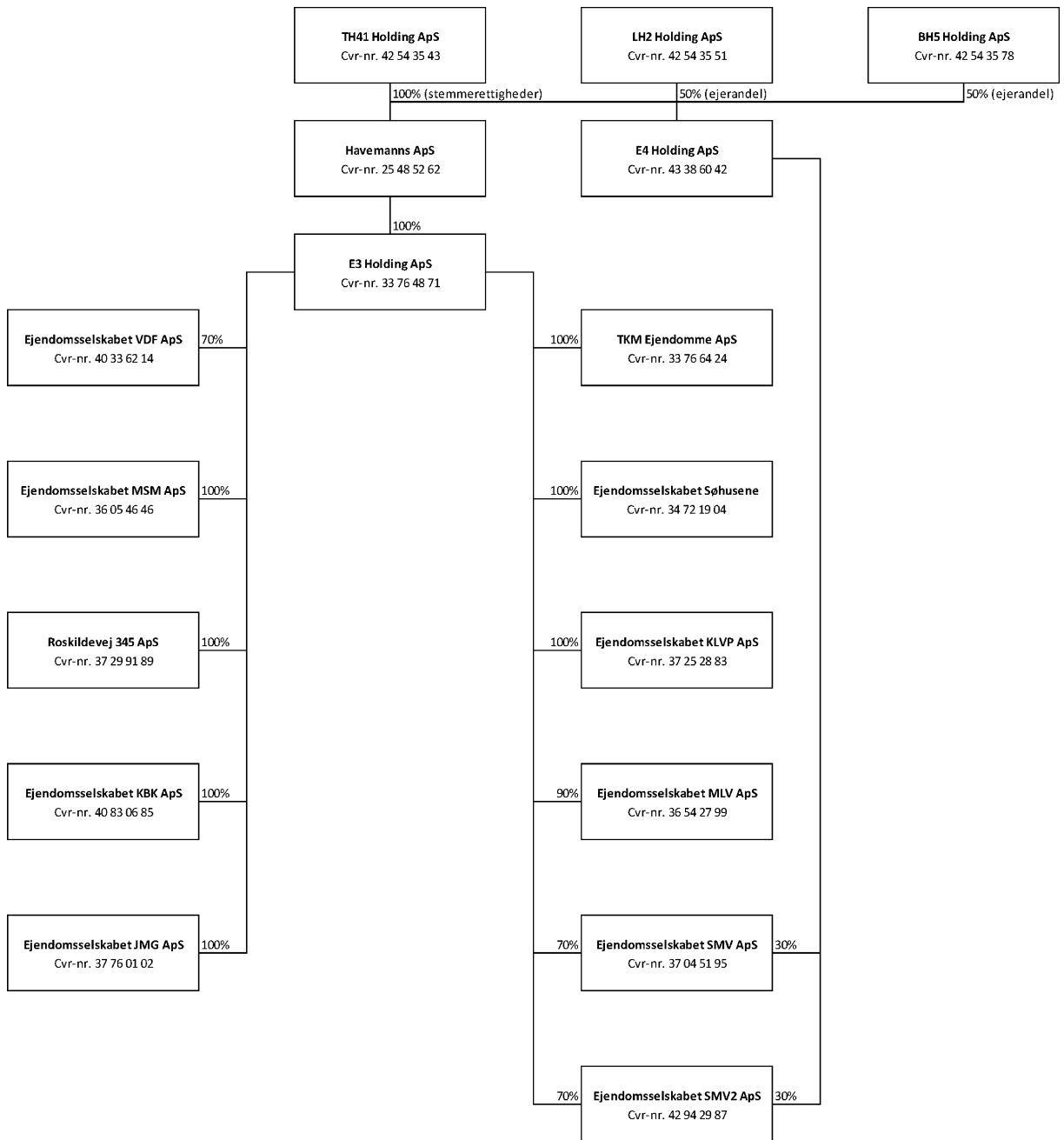
**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
Koncernoversigt.....	4
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15-20
Anvendt regnskabspraksis.....	21-26

**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

KONCERNOVERSIGT



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. maj 2024

Direktion:

---

Thomas Johan Havemann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i TH41 Holding ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TH41 Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 13. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mathias Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47822

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>			
Bruttoresultat.....	39.040	34.897	28.578
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	32.809	30.274	24.545
Resultat af primær drift.....	31.323	28.236	20.363
Finansielle poster, netto.....	-12.314	-21.590	4.386
Årets resultat før skat.....	56.242	67.828	79.533
Årets resultat.....	44.421	53.209	60.694
<b>Balance</b>			
Balancesum.....	1.867.193	1.709.328	1.443.855
Egenkapital.....	724.645	680.224	633.973
<b>Pengestrømme</b>			
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	54.570	23.953	33.870
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-200.741	-96.422	-110.521
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	57.738	164.888	78.957
Pengestrømme i alt.....	-88.433	92.419	2.306
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-200.785	-98.110	-110.510
<b>Nøgletal</b>			
Soliditetsgrad.....	38,8	39,8	43,9
Egenkapitalforrentning.....	6,3	8,1	10,1

De i hoved- og nøgletalsoversigten 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 2023 er der en ikke ubetydelig urealiseret kursgevinst på realkreditgælden. Såfremt en eventuel kursgevinst indtægtsføres, vil dette have en positiv påvirkning på soliditeten.

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 primære ejendomsdrift før finansielle poster og værdireguleringer udgør for regnskabsåret et overskud på 32 mio. kr., sammenholdt med forventningen i niveauet 25 - 30 mio. kr. ved seneste årsrapport.

### 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 2024.

Der forventes et resultat i niveauet 30 - 35 mio. kr. for den primære ejendomsdrift i koncernen, før finansielle poster og værdiregulering af investeringsejendomme.

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

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>39.040</b>	<b>34.897</b>	<b>-130</b>	<b>-112</b>
Personaleomkostninger.....	1	-6.231	-4.623	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT FØR AFSKRIVNINGER (EBITDA)</b> .....		<b>32.809</b>	<b>30.274</b>	<b>-130</b>	<b>-112</b>
Af- og nedskrivninger.....		-860	-1.115	0	0
Andre driftsomkostninger.....		-626	-923	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>31.323</b>	<b>28.236</b>	<b>-130</b>	<b>-112</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		37.233	56.968	0	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		<b>68.556</b>	<b>85.204</b>	<b>-130</b>	<b>-112</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser.....		0	0	1	1
Andre finansielle indtægter.....	2	16.180	23.581	1.168	1.165
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	4.214	0	0
Andre finansielle omkostninger.....		-28.494	-45.171	0	-62
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>56.242</b>	<b>67.828</b>	<b>1.039</b>	<b>992</b>
Skat af årets resultat.....	3	-11.821	-14.619	-181	-232
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	4	<b>44.421</b>	<b>53.209</b>	<b>858</b>	<b>760</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Grunde og bygninger.....		51.598	51.804	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		250	352	0	0
Indretning af lejede lokaler.....		168	668	0	0
Investeringsjendomme.....		1.348.800	1.252.200	0	0
Investeringsjendomme under udførelse.....		300.151	158.829	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>1.700.967</b>	<b>1.463.853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	10	9
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.260	1.260	0	0
Kapitalandele i kapitalinteresser...		20	20	0	0
Lejedespositum og andre tilgodehavender.....		5.281	5.653	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>6.561</b>	<b>6.933</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.707.528</b>	<b>1.470.786</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		749	492	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	117.392	116.961
Andre tilgodehavender.....		2.172	1.212	0	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		3	439	0	436
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	5.271	3.892
Periodeafgrænsningsposter.....	7	257	213	0	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.181</b>	<b>2.356</b>	<b>122.663</b>	<b>121.289</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	8	126.622	117.891	0	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele....</b>		<b>126.622</b>	<b>117.891</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		29.862	118.295	31	39
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>159.665</b>	<b>238.542</b>	<b>122.694</b>	<b>121.328</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.867.193</b>	<b>1.709.328</b>	<b>122.704</b>	<b>121.337</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	3	2
Overført resultat.....		117.896	117.039	117.893	117.036
Minoritetsinteresser.....		606.624	563.060	0	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>724.645</b>	<b>680.224</b>	<b>118.021</b>	<b>117.163</b>
Hensættelser til udskudt skat.....	9	159.268	148.809	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>159.268</b>	<b>148.809</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		844.074	795.300	0	0
Gældsbreve.....		21.918	34.357	0	0
Anden gæld.....		3.695	6.605	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser...</b>	<b>10</b>	<b>869.687</b>	<b>836.262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.392	10.114	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		38.924	11.987	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.260	2.033	51	51
Selskabsskat.....		542	0	542	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	0	4.090	4.123
Anden gæld.....		43.818	19.381	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	11	657	518	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser ...</b>		<b>113.593</b>	<b>44.033</b>	<b>4.683</b>	<b>4.174</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>983.280</b>	<b>880.295</b>	<b>4.683</b>	<b>4.174</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.867.193</b>	<b>1.709.328</b>	<b>122.704</b>	<b>121.337</b>
Eventualposter mv.	12				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13				
Nærtstående parter	14				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Koncernen</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125	117.039	563.060	680.224
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		857	43.564	44.421
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125</b>	<b>117.896</b>	<b>606.624</b>	<b>724.645</b>

	<b>Moderselskabet</b>			
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125	2	117.036	117.163
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		1	857	858
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125</b>	<b>3</b>	<b>117.893</b>	<b>118.021</b>

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

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Årets resultat.....	44.421	53.209	858	760
Årets afskrivninger tilbageført.....	860	1.115	0	0
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	-24	2.888	0	0
Opskrivning af investeringsejendomme.....	-37.233	-59.631	0	0
Resultat af dattervirksomheder.....	0	0	-1	-1
Øvrige reguleringer.....	2	-62	0	0
Regulering af andre finansielle indtægter....	-5.246	24.608	0	0
Regulering af andre finansielle omkostninger.....	-583	528	0	0
Skat af årets resultat tilbageført.....	11.821	14.619	181	232
Regulering af skat tidligere år.....	47	0	0	0
Betalt selskabsskat.....	-430	-1.882	0	0
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-862	-1.191	-1.991	1.142
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit).....	41.797	-10.248	945	-2.094
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>54.570</b>	<b>23.953</b>	<b>-8</b>	<b>39</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-200.785	-98.110	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver.....	69	1.735	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-56	-20	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	31	0	0	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	0	-27	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-200.741</b>	<b>-96.422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provenu ved langfristet lånoptagelse.....	58.898	200.614	0	0
Afdrag på lån.....	-9.263	-9.570	0	0
Andre ændringer i langfristet gæld.....	-15.349	19.985	0	0
Ændring i driftskredit.....	26.937	4.839	0	0
Ændringer i værdipapirfinansiering.....	-3.485	-46.766	0	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	0	-4.214	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>57.738</b>	<b>164.888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>-88.433</b>	<b>92.419</b>	<b>-8</b>	<b>39</b>
Likvider 1. januar.....	118.295	25.876	39	0
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>29.862</b>	<b>118.295</b>	<b>31</b>	<b>39</b>
Likvider 31. december specificeres således: Likvide beholdninger.....	29.862	118.295	31	39
<b>LIKVIDER.....</b>	<b>29.862</b>	<b>118.295</b>	<b>31</b>	<b>39</b>

## NOTER

	Koncernen		Morderselskabet		Note
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	6	6	1	1	
Løn og gager.....	5.594	4.052	0	0	
Pensioner.....	429	388	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	48	40	0	0	
Andre personaleomkostninger.....	160	143	0	0	
	<b>6.231</b>	<b>4.623</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	1.162	1.165	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	16.180	23.581	6	0	
	<b>16.180</b>	<b>23.581</b>	<b>1.168</b>	<b>1.165</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.408	-4	228	232	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-47	0	-47	0	
Regulering af udskudt skat.....	10.460	14.623	0	0	
	<b>11.821</b>	<b>14.619</b>	<b>181</b>	<b>232</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					<b>4</b>
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0	1	1	
Overført resultat.....	857	761	857	759	
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....	43.564	52.448	0	0	
	<b>44.421</b>	<b>53.209</b>	<b>858</b>	<b>760</b>	

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver

5

	<b>Koncernen</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2023.....	52.317	1.637	1.506
Tilgang.....	0	95	0
Afgang.....	0	-490	0
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>52.317</b>	<b>1.242</b>	<b>1.506</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	514	1.284	836
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-444	0
Årets afskrivninger .....	205	152	502
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>719</b>	<b>992</b>	<b>1.338</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>51.598</b>	<b>250</b>	<b>168</b>

	<b>Koncernen</b>	
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under udførelse
Kostpris 1. januar 2023.....	673.334	89.127
Overførsel.....	52.785	-52.785
Tilgang.....	-160	200.850
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>725.959</b>	<b>237.192</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	578.866	69.701
Overførsel.....	6.742	-6.742
Årets værdireguleringer.....	37.233	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>622.841</b>	<b>62.959</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>1.348.800</b>	<b>300.151</b>

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

	<b>Koncernen</b>	
	Boligudlejning	Investerings- ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2023.....	1.348.800	300.151
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	37.232	0



## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Koncernens investeringsejendomme beliggende i Aarhus består af boligudlejning. Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Det forventede driftsafkast for investeringsejendomme i et normalår er vurderet i niveauet 51.200 - 54.300 tkr. under hensyntagen til omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,80 % - 4,20 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelse er korrigeret for tidsbegrænset omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt.

Koncernens investeringsejendomme under opførelse består af anskaffede byggeretter målt til dagsværdi 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

	<b>Koncernen</b>		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023.....	1.260	20	5.654
Overførsel.....	0	0	-398
Tilgang.....	0	0	56
Afgang.....	0	0	-31
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>1.260</b>	<b>20</b>	<b>5.281</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>1.260</b>	<b>20</b>	<b>5.281</b>
			<b>Moder- selskabet</b>
			Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2023.....			7
Tilgang.....			0
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>			<b>7</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023.....			2
Årets værdireguleringer .....			1
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>			<b>3</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>			<b>10</b>

**Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Havemanns ApS, Gentofte.....	575.899	39.910	0,0016 %
E4 Holding ApS, Gentofte.....	15.708	1.446	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 (2022).....	9.847	-64	25 %
Komplementarselskabet Jacobsminde ApS, Aarhus (2022).....	49	10	25 %

### Kapitalandele i kapitalinteresser (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
MT Ølsted ApS, Favrskov (2022).....	-110	-150	50 %

Regnskab for 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 2023..	48	16.277	23.955	86.342
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	-9	3.760	1.495

<b>Hensættelser 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>	
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	148.809	134.186	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	10.460	14.623	0	0
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>159.269</b>	<b>148.809</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

Note

### Langfristede gældsforpligtelser

10

	Koncernen			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	854.466	10.392	814.837	805.414
Gældsbreve.....	21.918	0	0	34.357
Anden gæld.....	6.605	2.910	0	9.515
	<b>882.989</b>	<b>13.302</b>	<b>814.837</b>	<b>849.286</b>

Gældsbreve består af gæld til delejede selskaber.

### Periodeafgrænsningsposter

11

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende de efterfølgende år.

### Eventualposter mv.

12

#### Eventualforpligtelser

##### Moderselskab

Moderselskab har stillet selvskyldnerkautioner overfor datterselskabers engagementer med penge- og realkreditinstitutter, i alt 28 mio. kr.

Moderselskab har stillet kaution overfor datterselskabers engagement med realkreditinstitutter. Kautitionerne har i alt en værdi på 642 mio. kr. Rest kautitioner efter 5 år har i alt en værdi på 161 mio. kr.

##### Koncern

Koncernen har stillet selvskyldner kautioner overfor koncernselskabers engagementer med penge- og realkreditinstitutter, i alt 92 mio. kr.

Koncernen har stillet kaution overfor koncernselskabers engagement med realkreditinstitutter. Kautitionerne har i alt en værdi på 666 mio. kr. Rest kautitioner efter 5 år har i alt en værdi på 184 mio. kr.

Koncernen indestår efter nærmere aftale for koncernselskabers engagement med penge- og realkreditinstitutter.

Et selskab i koncernen har indgået købsaftale indeholdende eventualforpligtelse til at indbetale restkøbesum på 4,2 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 542 tkr. pr. balancedagen.

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

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitutter, nom. 874.410 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på 1.488.355 tkr.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 47.119 tkr. er der stillet sikkerhed med ejerpantebrev nom. 77.984 tkr. i grunde og bygninger samt investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på 475.498 tkr.

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med ejerforeninger er der stillet sikkerhed med ejerpantebrev nom. 2.400 tkr. i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på 239.100 tkr.

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med realkreditinstitutter er der givet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 20.951 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

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
- Ejendomsselskabet KBK 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.

Ved køb af nye virksomheder, hvori indgår minoritetsinteresser, indregnes og måles minoritetsinteresserne til dagsværdi inklusive goodwill på minoritetsinteressernes andel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminerings 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. Opkrævede 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 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, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere.

### 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.

### 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 eliminerings 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 af årets resultat**

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen 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 anskaffelsesværdien.

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 og kapitalandele

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 nominal 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.