
Kirk & Thorsen A/S

Toldvagten 2, 7100 Vejle

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 32 08 02 43

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1/5 2025

Hans-Christian Ohrt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Porteføljeoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8
Årsregnskab	
Totalindkomstopgørelse 1. januar – 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Kirk & Thorsen A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med International IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsesberetningen er udarbejdet efter årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. maj 2025

Direktion

Peter Thorsen

Bestyrelse

Casper Kirk Johansen
formand

Hans-Christian Ohrt

Peter Thorsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kirk & Thorsen A/S.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kirk & Thorsen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Trekantområdet, den 1. maj 2025
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Heidi Bonde
statsautoriseret revisor
mne42815

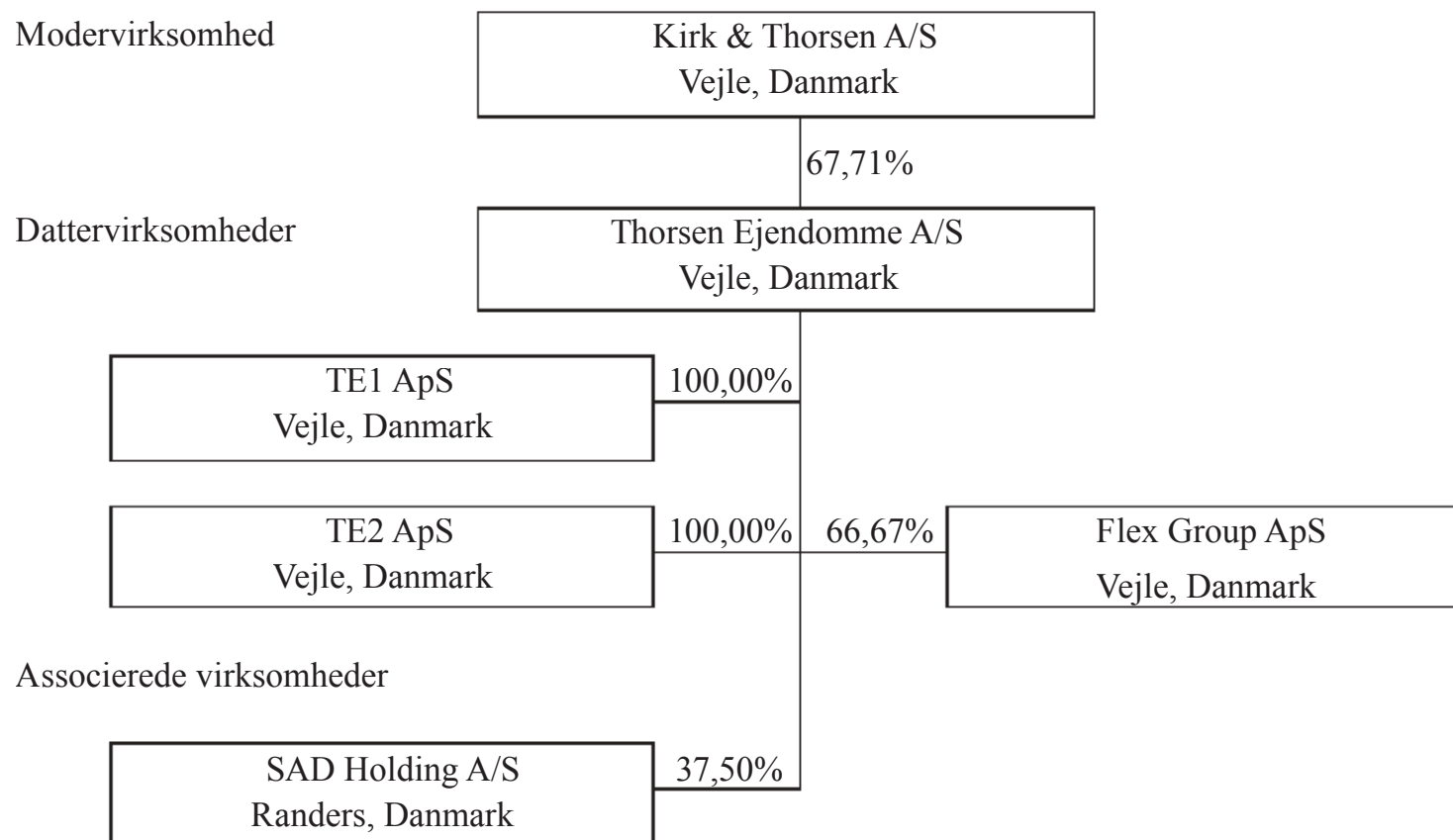
Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kirk & Thorsen A/S Toldvagten 2 7100 Vejle CVR-nr. 32 08 02 43 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
Bestyrelse	Casper Kirk Johansen, formand Hans-Christian Ohrt Peter Thorsen
Direktion	Peter Thorsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Porteføljeoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Lejeindtægter ejendomme	1.710	96	0	0	0
Resultat af primær drift	7.542	20.993	(6.751)	56.086	17.074
Resultat før finansielle poster	5.091	17.719	(12.968)	49.485	10.374
Resultat af finansielle poster	(4.961)	(3.946)	(1.442)	(1.006)	(922)
Årets resultat	1.120	15.097	(13.977)	48.880	10.400
Investering i materielle aktiver	9.459	37.055	0	0	0
Balancesum	247.390	237.404	187.121	300.778	250.516
Egenkapital	146.188	145.068	129.971	245.511	196.631
Udbetalt udbytte i året	0	0	101.563	0	0
Nøgletal					
Forrentning af egenkapital	1%	11%	-7%	22%	5%
Soliditetsgrad	59%	61%	69%	82%	78%

Forklaring af nøgletal er anført i anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består hovedsageligt af investeringer i fast ejendom samt noterede og unoterede aktier. Indtil nu er det hovedsagelig sket gennem datterselskabet Thorsen Ejendomme A/S.

Ledelse og administration af selskabet varetages af Thorsen A/S.

Udvikling i året

Selskabets resultat for 2024 udviser et overskud på TDKK 1.120, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på TDKK 146.188.

Årets resultat anses ikke for at være tilfredsstillende.

Driften af fast ejendom har forløbet tilfredsstillende.

Årets resultat i datterselskabet Thorsen Ejendomme A/S er derimod lavere end sidste år, som hovedsageligt henføres til kursfald og nedskrivning på noterede og unoterede investeringer.

Forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning, at der i 2025 realiseres et resultat i niveauet TDKK 10.000.

Eksternt miljø

Det er et mål for virksomheden at påvirke miljøet i mindst muligt omfang. Der er opstillet en række interne målsætninger for arbejdsmiljøet og reduktion af energiforbruget.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet er en investeringsvirksomhed og måler således investeringsejendomme og kapitalandele i porteføljeselskaber til dagsværdi. Dagsværdierne opgøres på baggrund af anerkendte værdiansættelsesmodeller. Dagsværdimålinger er dog forbundet med usikkerhed, idet disse er baseret på forventet fremtidig udvikling i underliggende parametre. Se note 2 for yderligere beskrivelse.

Opfølgning på sidste års forventede udvikling

Resultatet blev lavere end forventet sidste år. Nedgangen henføres til kursfald og nedskrivning på noterede og unoterede investeringer i Thorsen Ejendomme A/S.

Totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Lejeindtægter ejendomme	3	1.710	96
Ejendomsomkostninger	3	-544	-397
Værdiregulering af investeringsejendomme		1.741	2.445
Værdiregulering af porteføljeselskaber	4	4.635	17.714
Andre driftsindtægter		0	1.135
Resultat af primær drift		7.542	20.993
Andre eksterne omkostninger		-2.451	-3.274
Resultat før finansielle poster		5.091	17.719
Finansielle indtægter	6	17	118
Finansielle omkostninger	7	-4.978	-4.064
Resultat før skat		130	13.773
Skat af årets resultat	8	990	1.324
Årets resultat		1.120	15.097
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		1.120	15.097

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	11	50.700	39.500
Materielle aktiver		50.700	39.500
Kapitalandele i dattervirksomhed	12	187.907	193.228
Finansielle aktiver		187.907	193.228
Langfristede aktiver		238.607	232.728
Tilgodehavender		65	0
Andre tilgodehavender		6.708	3.276
Udskudte skatteaktiver	14	1.949	651
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		61	749
Tilgodehavender		8.783	4.676
Likvider		0	0
Kortfristede aktiver		8.783	4.676
Aktiver		247.390	237.404

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Selskabskapital	15	10.000	10.000
Reserve for opskrivninger		4.429	9.750
Overført resultat		131.759	125.318
Egenkapital		<u>146.188</u>	<u>145.068</u>
Deposita		<u>1.197</u>	<u>577</u>
Langfristede forpligtelser		<u>1.197</u>	<u>577</u>
Kreditinstitutter		99.426	88.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		434	3.034
Periodeafgrænsningsposter		0	313
Anden gæld		145	75
Kortfristede forpligtelser		<u>100.005</u>	<u>91.759</u>
Forpligtelser		<u>101.202</u>	<u>92.336</u>
Passiver		<u>247.390</u>	<u>237.404</u>

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2024	10.000	9.750	125.318	145.068
Totalindkomst 2024				
Årets resultat	0	-5.321	6.441	1.120
Totalindkomst i alt for perioden	0	-5.321	6.441	1.120
Egenkapital 31. december 2024	10.000	4.429	131.759	146.188
Egenkapital 1. januar 2023	10.000	2.192	117.779	129.971
Totalindkomst 2023				
Årets resultat	0	7.558	7.539	15.097
Totalindkomst i alt for perioden	0	7.558	7.539	15.097
Egenkapital 31. december 2023	10.000	9.750	125.318	145.068

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		1.120	15.097
Reguleringer	18	-2.405	-17.537
Ændring i driftskapital	19	-5.655	744
Renteindbetalinger og lignende		17	118
Renteudbetalinger og lignende		-4.978	-4.064
Modtaget udbytte fra dattervirksomhed		10.156	10.156
Betalt selskabsskat		315	-93
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-1.430</u>	<u>4.421</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		-9.459	-37.055
Køb af finansielle anlægsaktiver		-6.615	0
Salg af finansielle anlægsaktiver		6.415	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-9.659</u>	<u>-37.055</u>
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter		11.089	32.634
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>11.089</u>	<u>32.634</u>
Ændring i likvider		0	0
Likvider 1. januar		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvider 31. december		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvider specificeres således:			
Likvider		0	0
Likvider 31. december		<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Resultat af ejendomsdrift
4. Værdireguleringer af porteføljeselskaber
5. Personaleomkostninger
6. Finansielle indtægter
7. Finansielle omkostninger
8. Skat af årets resultat
9. Forslag til resultat disponering
10. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
11. Investeringsejendomme
12. Kapitalandele i dattervirksomhed
13. Kapitalandele i andre virksomheder
14. Udskudt skatteaktiv
15. Selskabskapital
16. Dagsværdihierarki for aktiver målt til dagsværdi
17. Finansielle risici og finansielle instrumenter
18. Pengestrømsopgørelse - reguleringer
19. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital
20. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser
21. Nærtstående parter
22. Begivenheder efter balancedagen
23. Virksomhedsoversigt

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Kirk & Thorsen A/S aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards, som godkendt af EU, og danske krav til årsrapporter for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten aflægges i TDKK.

Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra dattervirksomhed, porteføljeselskaber og investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Den anvendte regnskabspraksis er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene.

Regnskabet er godkendt af bestyrelsen og direktionen den 1. maj 2025.

Implementering af nye og ændringer til standarder samt fortolkningsbidrag

□

Der er i regnskabsåret 2024 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder:

Ændringer trådt i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2024 eller senere:

- x IAS 1, Præsentation af årsregnskaber: Præciseringer til definitionen på kortfristede forpligtelser, således definitionen baseres på de rettigheder, som eksisterer på balancedagen. Kravet om en ubetinget ret til at udskyde betalingen i 12 måneder fra balancedagen ændres derfor til en ret til at udskyde betalingen i 12 måneder fra balancedagen

Kirk & Thorsen A/S har vurderet effekten af de nye IFRS-standarder og fortolkninger. Kirk & Thorsen A/S har konkluderet, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes den 1. januar 2024 enten ikke er relevante for Kirk & Thorsen A/S eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for Kirk & Thorsen A/S.

Vedtagne regnskabsstandarder, ændringer til standarder og nye fortolkningsbidrag, der ikke er trådt i kraft

□

IASB har udstedt følgende nye standarder, ændringer til standarder og nye fortolkningsbidrag, der kunne være relevante for Kirk & Thorsen A/S, men som endnu ikke er godkendt af EU:

- ∞ IFRS 7 og IFRS 9, Klassifikation og måling af finansielle instrumenter: Ændringen indeholder præcisering af tidspunkt for ophør med indregning, af et finansielt aktiv eller en finansiell forpligtelse. Det præciserer, at det er datoen for afregning, der skal anvendes ved ophør af indregning af et finansielt aktiv eller en finansiell forpligtelse. Finansielle forpligtelser, der afregnes via elektroniske overførelser, kan ophøre af indregning, under særlige omstændigheder, ske på et tidligere tidspunkt.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes den 1. januar 2026 eller senere. Ændringen kan førtidsimplementeres, når den er godkendt af EU.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

- ∞ Årlige forbedringer samling 11, IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 og IAS 7: En række mindre ændringer til IFRS 1 og IFRS 7 samt vejledning til implementering af IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 og IAS 7, som præciserer ordlyden eller retter mindre utilsigtede konsekvenser, forglemmelser eller konflikter med andre standarder.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes den 1. januar 2026 eller senere. Ændringen kan førtidsimplementeres, når den er godkendt af EU.

- x IFRS 18, Præsentation og oplysning i de finansielle opgørelser: Den nye standard erstatter IAS 1 og implementerer nye krav til præsentation i de finansielle opgørelser. Standarden introducerer en inddeling af resultatopgørelsen i fem kategorier, samt to nye mellemtotaler. Samtidig introduceres begrebet ledelsesdefinerede resultatmål, hvorom der skal oplyses om i noterne til regnskabet. De nye krav til præsentation og oplysning omfatter alle regnskaber, herunder både koncernregnskab, separate regnskaber og delårsregnskaber.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes den 1. januar 2027 eller senere. Ændringen kan førtidsimplementeres, når den er godkendt af EU.

Kirk & Thorsen A/S har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger og har konkluderet, at de enten ikke er relevante for Kirk & Thorsen A/S eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for Kirk & Thorsen A/S.

□

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Koncernregnskab

Selskabet opfylder betingelserne for at være et investeringsselskab i henhold til IFRS 10, hvorfor der ikke er udarbejdet koncernregnskab.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i totalindkomstopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i totalindkomstopgørelse under finansielle indtægter og omkostninger.

Totalindkomstopgørelse

Værdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme vedrører årets dagsværdireguleringer og realiserede avancer/tab, der kan henføres til selskabets investeringsejendomme.

Værdiregulering af porteføljeselskaber

Værdireguleringer af kapitalandele i dattervirksomhed og andre virksomheder til dagsværdi indregnes løbende i årets resultat.

Gevinst/tab ved salg af kapitalandele indregnes under samme post.

Lejeindtægter ejendomme

Lejeindtægter vedrører indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme (operationel leasing), der er præsenteret på en særskilt linje i totalindkomstopgørelsen. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, varmeudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter fra administration af porteføljeselskaber. Tjenesteydelserne omfatter typisk en leveringsforpligtelse, der indregnes i omsætningen over den periode, hvor tjenesteydelserne leveres.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renter ved udlån og renter fra kreditinstitutter m.m.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renter til kredit- og realkreditinstitutter.

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, kontorhold samt lokaler m.m.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat, og i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres hertil.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme.

Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Efterfølgende omkostninger til forbedringer på ejendommene

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt, at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Øvrige efterfølgende omkostninger, til bl.a. vedligeholdelse, omkostningsføres i totalindkomstopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt og ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i totalindkomstopgørelsen i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Der er ikke anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Kapitalandele i dattervirksomhed

Kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen. Ved første indregning anvendes kostpris som det mest korrekte udtryk for dagsværdien for den foretagne investering.

Efterfølgende værdiansættelse af dattervirksomheden foretages til dagsværdi. Såvel urealiserede som realiserede værdireguleringer ved ændringer i dagsværdien og hel eller delvis afhændelse af dattervirksomhed indregnes direkte i totalindkomstopgørelsen under posten "Værdiregulering af porteføljeselskaber".

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

For investeringer i porteføljeselskaber, hvor der ikke findes en noteret dagspris, værdiansættes investeringen med baggrund i seneste handelspris, på baggrund af værdien af sammenlignelige selskaber samt ved anvendelse af traditionelle værdiansættelsesmetoder.

Følgende faktorer indgår ved opgørelsen af dagsværdien:

- x værdiansættelse og andre væsentlige forhold ved senest gennemførte finansieringsrunde,
- x væsentlige begivenheder omkring virksomhedens forretning, produktlanceringer, nye kunder, ændringer i management team,
- x opfyldelse eller manglende opfyldelse af væsentlige forud fastsatte milestones og
- x andre forhold, som vurderes at kunne øve indflydelse på dagsværdien, herunder generelle ændringer i markeds- og konkurrencevilkår samt ny teknologi.

Dagsværdiansættelserne er selskabets mest objektive skøn over porteføljeselskabernes aktuelle dagsværdier, baseret på så entydige og ensartede retningslinjer som muligt og i en vis udstrækning støttet af ledelsesmæssige skøn.

Udskudte skatteaktiver

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel, konstateret på tidspunktet for første indregning, hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i datterselskaber og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes, herunder ved modregning inden for sambeskatning.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i totalindkomstopgørelsen under finansielle poster.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende administration mv.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Nøgletal

Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af langfristede aktiver.

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

Likvide midler består af posten ”Likvider” under kortfristede aktiver.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder

Investeringsvirksomhed

Selskabet opfylder betingelserne i IFRS 10 for at være en investeringsvirksomhed.

Denne vurdering er først og fremmest baseret på det forhold, at selskabets formål er at opnå et investeringsafkast på selskabets investeringsejendom i form af indtægter, værdistigninger eller begge dele. Selskabet måler og evaluerer performance på basis af dagsværdi samt varetager datterselskabets investeringer i unoterede kapitalandele, børsnoterede aktier samt investeringsejendomme. Herudover varetager selskabet datterselskabets udlån af risikovillig kapital til koncernens porteføljeselskaber og andre selskaber.

Investeringsaktiviteterne er således spredt på flere forskellige typer af investeringer med stor både geografisk og branchemæssig spredning.

Endvidere er selskabets investorer en blanding af uafhængige private investorer.

Opgørelse af dagsværdier

Kapitalandele i dattervirksomhed måles til dagsværdi gennem totalindkomstopgørelsen.

Ved opgørelsen af dagsværdier anvendes i videst muligt omfang observerbare markedsdata (niveau 1 i dagsværdi-hierarkiet). I det omfang dagsværdien ikke kan udledes af et aktivt marked, er det nødvendigt, at ledelsen vurderer og vælger en hensigtsmæssig metode til opgørelse af dagsværdierne.

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder (fortsat)

I den forbindelse anvendes værdiansættelsesmetoder, der er almindeligt anerkendte for det pågældende aktiv eller forpligtelse.

Når opgørelsen af dagsværdier i væsentligt omfang må baseres på ikke-observerbare input (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) udøver ledelsen væsentlige regnskabsmæssige skøn vedrørende de input, der indgår i værdiansættelsen som beskrevet.

Ledelsen vurderer, at det ikke er muligt at opgøre en dagsværdi for dattervirksomheden som helhed, idet den underliggende sammensætning på forskellige investeringsaktiver varierer fra år til år med forskelligt afkast til følge. Det er derfor ledelsens vurdering, at dagsværdien af de underliggende enkeltaktiver og forpligtelser er det bedste udtryk for dagsværdien af dattervirksomheden som helhed.

Investeringsaktiver, der måles til dagsværdi i dattervirksomheden, består primært af investeringsejendomme, værdipapirer samt kapitalandele i porteføljeselskaber.

Værdipapirer i dattervirksomheden

Værdipapirer omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs (niveau 1 i dagsværdi-hierarkiet).

Investeringssejendomme i dattervirksomheden

Dattervirksomhederne har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Dattervirksomhederne kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi, og denne værdiregulering føres via årets resultat.

Med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som ledelsen anser for mest velegnet til værdiansættelsen. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent, normaliseret driftsresultat, regulering til markedsleje samt korrektioner til dagsværdi.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,00 % - 8,00 % (2023: 4,90 % - 8,00 %). Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,00 % (2023: 6,00 %).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i datterselskabet samt værdireguleringen i årets resultat. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,25 %-point vil påvirke dagsværdien i niveauet MDKK 21 (2023: MDKK 22).

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder (fortsat)

Kapitalandele i porteføljeselskaber i dattervirksomheden

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt virksomhed ud fra følgende hierarki:

1. Niveau 1: Kapitalandele i børsnoterede selskaber med noterede priser på aktive markeder
2. Niveau 2: Kapitalandele i selskaber med observerbare data med uden direkte noterede priser
3. Niveau 3: Kapitalandele i private selskaber, hvor værdiansættelsen baseres på anerkendte værdiansættelsesmodeller.

Når salgsværdien ikke kan opgøres, foretages dagsværdiopgørelsen med udgangspunkt i en multipel-model.

Multipel-modellen tager udgangspunkt i den seneste økonomirapportering/årsrapport for virksomheden.

På EBITDA for porteføljeselskabet anvendes en multipel i niveauet 6. Den herved opgjorte enterprise value fratrækkes nettorentebærende gæld, hvorved equity value fås.

I vurderingen af passende multipel og andre reguleringer til den beregnede equity value indgår nedenstående vurderinger.

Med investeringerne følger en række typiske investeringsrisici, hvor der kan være usikkerhed om produktet og den bagvedliggende teknologi, produktets kommercielle og markedsføringsmæssige potentiale og dermed virksomhedens vækstmuligheder samt styrken af virksomhedens organisation og ledelse.

Selskabet arbejder løbende med at styre og reducere disse risici, i den udstrækning det er muligt. Det sker typisk i form af:

- x dybdegående forretningsmæssig, teknisk, finansiel og juridisk due diligence inden en investering gennemføres,
- x indgåelse af aktionæroverenskomster med henblik på at sikre selskabet bedst mulig minoritetsbeskyttelse og handlefrihed,
- x løbende tæt monitorering af porteføljeselskaber og aktivt ejerskab, herunder deltagelse i bestyrelsesarbejder.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en EBITDA-multipel på 6 (2023: 6).

Ændringer i skøn over EBITDA-multiplerne for porteføljeselskaberne vil påvirke den indregnede værdi af dattervirksomheder i balancen samt værdireguleringen i årets resultat. En ændring i EBITDA-multiplen med +/- 1 vil påvirke den indregnede værdi i balancen samt værdireguleringen i årets resultat i niveauet +/- MDKK 15.

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder (fortsat)

Investeringsjendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi, og denne værdiregulering føres via årets resultat.

Med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som ledelsen anser for mest velegnet til værdiansættelsen. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent, normaliseret driftsresultat, regulering til markedsleje samt korrektioner til dagsværdi.

Den anvendte afkastmodel indeholder følgende hovedelementer:

1+	Årlige lejeindtægter
2+/-	Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
3-	Driftsomkostninger
4-	Vedligeholdelse
5-	Administration
=	Nettoresultat
6/	Afkastprocent
=	Kapitaliseret nettoresultat
7+	Refusionssaldi
8-	Korrektioner til dagsværdi
=	Dagsværdi

1. ÅRLIGE LEJEINDTÆGTER

Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

2. REGULERING TIL MARKEDSLEJE

I ejendomme, hvor ledelsen vurderer, at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til den forventede genudlejningsleje.

3. DRIFTSOMKOSTNINGER

Samtlige faktiske driftsomkostninger fratrækkes. De omfatter blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiudgifter etc.

4. VEDLIGEHOLDELSE

Udover løbende vedligeholdelse foretages reservationer til indretning af de konkrete ledige lejemål og eventuelle større renoveringsprojekter på den konkrete ejendom. Reservationerne beregnes på grundlag af konkrete projekter eller erfaringstal og fradrages i ejendommens opgjorte markedsværdi jf. nedenfor pkt. 8.

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder (fortsat)

5. ADMINISTRATION

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der er baseret på erfaringer om faktisk anvendte omkostninger.

6. AFKASTPROCENT

Afkastprocenten fastsættes af ledelsen på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

For konstatering af udviklingen i markedsforholdene anvender ledelsen blandt andet følgende kilder:

- x Ledelsen præsenteres løbende for nye ejendomsinvesteringer. Henvendelserne kommer fra ejendomsmæglere, realkredit- og finansieringsinstitutter samt ejendomsinvestorer. I denne proces kan ledelsen vurdere markedsafkastet og øvrige væsentlige faktorer for de forskellige ejendomssegmenter, dels for investeringer ledelsen selv foretager, dels for transaktioner som foretages af andre investorer, hvor ledelsen har detaljeret kendskab til de konkrete ejendoms drift.
- x Ledelsen optager løbende finansiering hos de finansielle samarbejdspartnere (realkredit- og finansieringsinstitutter), der har en betydelig markedsandel af realkreditfinansiering i Danmark. I forbindelse hermed gennemfører långiverne en selvstændig vurdering af hver enkelt ejendom.

Disse kilder kombineret med løbende analyserapporter fra ejendomsmæglere m.fl. og ledelsens øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold danner grundlaget for fastsættelse af en afkastprocent for hver enkelt ejendom.

7. REFUSIONSSALDI

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

8. KORREKTIONER TIL DAGSVÆRDIEN

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver, eller lignende.

ANVENDTE FORUDSÆTNINGER

Afkastprocent	Værdi	m ²	Andel af portefølje	Gns. pris pr. m ²
5,5	50.700	3.142	100%	16.136

Der henvises til note 11 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Noter

	2024	2023
	TDKK	TDKK
3. Resultat af ejendomsdrift		
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	1.710	96
Ejendomsomkostninger	-544	-397
	<u>1.166</u>	<u>-301</u>
4. Værdireguleringer af porteføljeselskaber		
Udbytte fra dattervirksomhed	10.156	10.156
Årets værdireguleringer af dattervirksomhed	-5.321	7.558
Årets gevinst/(tab) ved afgang af kapitalandele	-200	0
	<u>4.635</u>	<u>17.714</u>
5. Personaleomkostninger		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte, idet ledelse og administration af selskabet varetages af selskabet Thorsen A/S i Vejle, der modtager et årligt management fee.		
Vederlag til direktion og bestyrelsen er en anslået del af det samlede management fee, der afregnes til selskabet Thorsen A/S.		
6. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	17	118
	<u>17</u>	<u>118</u>
7. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	691	1
Renteomkostninger, bank	4.269	4.062
Øvrige renteomkostninger	18	1
	<u>4.978</u>	<u>4.064</u>

Noter

	2024	2023
	TDKK	TDKK
8. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	61	-811
Årets udskudte skat	-1.298	-451
Regulering af skat vedrørende tidligere år	247	-62
	<u>-990</u>	<u>-1.324</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Resultat før skat	130	13.773
Skatteprocent	22,0%	22,0%
Beregnet skat af årets resultat før skat		
	29	3.030
Skatteeffekt af:		
Værdiregulering af kapitalandel i dattervirksomhed	-1.021	-3.897
Andre ikke fradagsberettigede omkostninger	2	0
Ændring i ikke aktiveret udskudt skat	0	-457
	<u>-990</u>	<u>-1.324</u>
Effektiv skatteprocent	<u>-761,8%</u>	<u>-9,6%</u>
Den effektive skatteprocent er påvirket af væsentlige ikke-skattepligtige indtægter fra kapitalandele samt anvendelse af skattemæssige underskud til fremførsel i koncernen.		
9. Forslag til resultat disponering		
Reserve for opskrivninger	-5.321	7.558
Overført resultat	6.441	7.539
	<u>1.120</u>	<u>15.097</u>
10. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	1.114	1.114
Kostpris 31. december	<u>1.114</u>	<u>1.114</u>
Afskrivninger 1. januar	1.114	1.114
Afskrivninger 31. december	<u>1.114</u>	<u>1.114</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2024	2023
	TDKK	TDKK
11. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	37.055	0
Tilgange i årets løb	9.459	37.055
Kostpris 31. december	<u>46.514</u>	<u>37.055</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.445	0
Årets værdireguleringer	1.741	2.445
Værdireguleringer 31. december	<u>4.186</u>	<u>2.445</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>50.700</u>	<u>39.500</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Virksomhedens ejendomsportefølje er fordelt således:

Erhvervsejendom, sundhedsbranche (beliggende i Trekantsområdet)	100%	100%
---	------	------

Værdiansættelsen er foretaget med udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter og driftsomkostninger.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et afkastkrav på 5,5% (2023 5,5%).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i årets resultat. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,25%-point vil påvirke dagsværdien i niveauet MDKK 2,4 (2023 MDKK 2,2).

Leasingaftaler

Investeringsejendommene udlejes til lejere ved operationel leasing med månedlige/kvartalsvise lejebetalinger. Leasingydelserne for visse aftaler inkluderer stigninger i forbrugerprisindekset eller efter en fast sats. For at mindske kreditrisikoen indhenter selskabet bankgarantier for leasingperioden, depositum eller forudbetalt leje.

Selv om selskabet har en risiko i forbindelse med ændringer i restværdien ved udløb af eksisterende leasingaftaler, indgår selskabet typisk nye operationelle leasingaftaler og vil derfor ikke umiddelbart realisere nogen reduktion i restværdien ved leasingaftalens udløb. Forventninger til de fremtidige restværdier afspejles i ejendommenes dagsværdi.

Noter

10. Investeringsjendomme (fortsat)

Minimumsleasingydelse fra udlejning af investeringsjendomme udgør følgende:

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Indenfor 1 år	2.506	1.409
Mellem 1 og 2 år	2.635	2.174
Mellem 2 og 3 år	2.660	2.174
Mellem 3 og 4 år	2.660	2.174
Mellem 4 og 5 år	2.660	2.174
Efter 5 år	25.434	24.398
	<u>38.555</u>	<u>34.503</u>

12. Kapitalandele i dattervirksomhed

Kostpris 1. januar	52.000	52.000
Kostpris 31. december	<u>52.000</u>	<u>52.000</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar	141.228	133.670
Årets værdireguleringer	-5.321	7.558
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>135.907</u>	<u>141.228</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>187.907</u>	<u>193.228</u>

Porteføljeselskaber pr. 31. december 2024 specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Thorsen Ejendomme A/S	Vejle	TDKK 73.846	67,71%	TDKK 277.523	TDKK 7.142

Porteføljeselskaber pr. 31. december 2023 specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Thorsen Ejendomme A/S	Vejle	TDKK 73.846	67,71%	TDKK 285.381	TDKK 26.162

Noter

	2024	2023
	TDKK	TDKK
13. Kapitalandele i andre virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgange i årets løb	6.615	0
Afgange i årets løb	-6.615	0
Kostpris 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0
14. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. januar	651	200
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	1.298	451
Udskudt skatteaktiv 31. december	1.949	651
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	921	526
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-2.870	-1.177
Opgjort skatteaktiv	1.949	651
	0	0
Opgjort skatteaktiv	1.949	651
Nedskrivning til vurderet værdi	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.949	651

Det indregnede skatteaktiv består primært af skattemæssige underskud til fremførsel, som forventes udnyttet inden for de kommende tre til fem år i sambeskatningen.

15. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 10.000 aktier a nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Udbytte

Der er for regnskabsåret 2024 foreslået et udbytte på TDKK 0 svarende til DKK 0,00 pr. aktie.

Kapitalstyring

Ledelsen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapitalen over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapital. Ledelsen sigter efter en soliditetsgrad på minimum 50%. Soliditetsgraden udgjorde 59% ved udgangen af regnskabsåret 2024 (2023: 61%).

Noter

16. Dagsværdihierarki for aktiver målt til dagsværdi

Selskabet måler visse finansielle aktiver til dagsværdi i balancen. Nedenfor vises klassifikationen af finansielle aktiver, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet.

Værdireguleringer på alle aktiver målt til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

	(Niveau 1)	(Niveau 2)	(Niveau 3)	
	Noterede priser	Observer- bare input	Ikke-observer - bare input	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsjendomme	0	0	50.700	50.700
Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0	187.907	187.907
31. december 2024	0	0	238.607	238.607
Investeringsjendomme	0	0	39.500	39.500
Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0	193.228	193.228
31. december 2023	0	0	232.728	232.728
			2024	2023
			TDKK	TDKK
Afstemning af niveau 3-dagsværdimålinger				
Regnskabsmæssig værdi 1. januar			232.728	185.670
Årets realiseret værdiregulering via årets resultat			-200	0
Årets urealiseret værdiregulering via årets resultat			-3.380	10.003
Tilgang i årets løb			9.459	37.055
Regnskabsmæssig værdi 31. december			238.607	232.728

Noter

17. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Politik for styring af finansielle risici

Selskabet er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for markedsrisici i form af kredit-, rente- og likviditetsrisici.

Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabet anvender ligeledes ikke afledte finansielle instrumenter.

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici er begrænsede og primært relateret til tilgodehavender og likvider. Den maksimale eksponering svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Bankindeståender indskydes kun i systemisk vigtige finansielle institutter. Der vurderes derfor ikke at være væsentlige kreditrisici forbundet med disse.

Renterisici

Selskabet har som følge af sine finansieringsaktiviteter en risikoeksponering i forhold til udsving i renteniveauet i Danmark. Det er ikke selskabets politik at afdække denne risiko.

Lån hos kreditinstitutter er variabelt forrentede. En stigning i renteniveauet på 0,5%-point vil alt andet lige have en negativ påvirkning på resultat efter skat med MDKK 0,4 (2023: MDKK 0,3).

Likviditetsrisici

Det er selskabets politik i forbindelse med lånoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af forfalds- og genforhandlingstidspunktet. Selskabets målsætning er i den forbindelse at have en tilstrækkelig likviditetsreserve til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Selskabets forpligtelser forfalder til betaling som specificeret nedenfor, hvor beløbene afspejler de ikke-diskonterede nominelle beløb, der forfalder til betaling i henhold til de indgåede aftaler, herunder fremtidige rentebetalinger opgjort på nuværende markedsforhold.

Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger, samt forventet tilbagebetalingstidspunkt på lån. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold.

Dagsværdien for gæld der måles til amortiseret kostpris vurderes bogført værdi at svare til dagsværdien.

	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Dagsværdi	Bogført værdi
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kreditinstitutter	102.245	0	0	102.245	99.426	99.426
31. december 2024	102.245	0	0	102.245	99.426	99.426
Kreditinstitutter	91.597	0	0	91.597	88.337	88.337
31. december 2023	91.597	0	0	91.597	88.337	88.337

Noter

17. Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Øvrige markedsrisici

Selskabet er eksponeret over for kursrisiko på investeringer i unoterede kapitalandele. Den maksimale eksponering svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Kategorier af finansielle instrumenter

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Kapitalandele i dattervirksomhed	187.907	193.228
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	187.907	193.228
Tilgodehavender	65	0
Andre tilgodehavender	6.708	3.276
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	6.773	3.276
Lejedesposita og periodeafgrænsningsposter	1.197	890
Kreditinstitutter	99.426	88.337
Anden gæld	145	75
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	100.768	89.302

Noter

	2024	2023
	TDKK	TDKK
18. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Værdireguleringer	-6.376	-20.159
Finansielle indtægter	-17	-118
Finansielle omkostninger	4.978	4.064
Skat af årets resultat	-990	-1.324
	<u>-2.405</u>	<u>-17.537</u>
19. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring tilgodehavender	-3.432	-2.025
Ændring i forpligtelser mv.	-2.223	2.769
	<u>-5.655</u>	<u>744</u>

20. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der afgivet selvskyldnerkaution for dattervirksomheds gæld til kreditinstitut. Pr. 31. december 2024 har dattervirksomheden en samlet gæld til kreditinstitut på TDKK 50.944. Selvskyldnerkautionen overfor banken kan ikke overstige TDKK 20.000.

Andre eventualforpligtelser

Der er indgået kontraktlige forpligtelser i selskabet til en værdi af

	1.500	7.000
--	-------	-------

Selskabet har indgået en koncernintern lejekontrakt med en årlig husleje på TDKK 628.

Kontrakten kan opsiges med 6 måneders varsel.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør MDKK 0,0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter

21. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Ingen kapitalejere har bestemmende indflydelse i selskabet.

Betydelig indflydelse

Thorsen A/S, Vejle, aktionær

Selmont A/S, Vejle, aktionær

Øvrige nærtstående parter

Kirk & Thorsen A/S' dattervirksomheder, associerede virksomheder og disses dattervirksomheder, samt direktion og bestyrelse i Kirk & Thorsen A/S, se virksomhedsoversigt, i note 23.

Endvidere er dattervirksomheder til aktionærer med betydelig indflydelse også at betragte som nærtstående parter.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har modtaget administrationshonorar fra datterselskab på MDKK 0,0 (2023: MDKK 1,1).

Selskabet har betalt husleje til datterselskab på MDKK 0,6 (2023: MDKK 0,7).

Selskabet har betalt administrationshonorar til Thorsen A/S på MDKK 1,6 (2023: MDKK 2,5).

22. Begivenheder efter balancedagen

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

Noter

23. Virksomhedsoversigt

Kirk & Thorsen A/S besidder indirekte via sin dattervirksomhed, Thorsen Ejendomme A/S, der fungerer som investeringsselskab, følgende dattervirksomheder og associerede virksomheder:

Dattervirksomheder

Thorsen Ejendomme A/S, 67,71 %

TE1 ApS, 100%

TE2 ApS, 100 %

Flex Group ApS, 66,67 %

Flex Modul A/S, 92,12 %

Flex Modul Rental A/S, 100 %

Associerede virksomheder

SAD Holding A/S, 37,5 %

Scan Auto & Dybbroe Group A/S, 100 %

SAD Consulting ApS, 51 %