



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# TH Real Estate DK ApS

c/o SF-M ApS  
Kalvebod Brygge 39, 4.  
1560 København V

CVR-nr. 41 36 68 26

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. juli 2023

---

Thomas Esben Khan  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for TH Real Estate DK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juli 2023

### Direktion

Christina Gøbel  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejeren i TH Real Estate DK ApS**

#### **Manglende konklusion**

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for TH Real Estate DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

#### **Grundlag for manglende konklusion**

Selskabets investering i henholdsvis FORE Spain I Holding ApS og FORE Spain II Holding ApS er regnskabsmæssigt behandlet efter den indre værdis metode og er medtaget med tkr. 6.998 i balancen pr. 31. december 2022. I resultatopgørelsen er indregnet deres andel af resultatet for regnskabsåret 2022.

Vi har ikke kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for den indregnede værdi af kapitalandelene pr. 31. december 2022 og andelen af deres resultat for regnskabsåret, idet vi ikke har haft adgang til FORE Spain I ApS, FORE Spain II ApS samt deres underliggende finansielle oplysninger i pågældende enheder. Dernæst har selskabernes og datterselskabernes revisor ikke afgivet en revisionserklæring på selskabernes årsrapport samt behandlet underliggende datterselskaber efter samme regnskabspraksis som TH Real Estate DK ApS. Som følge heraf, har vi ikke været i stand til at afgøre om eventuelle ændringer af disse beløb er nødvendige.

Forholdet er efter vores overbevisning så betydeligt, at vi ikke kan udtale os om hvorvidt regnskabet for selskabet er retvisende, hvorfor vi afgiver en manglende konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vort ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

København, den 25. juli 2023

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TH Real Estate DK ApS  
c/o SF-M ApS  
Kalvebod Brygge 39, 4.  
1560 København V

CVR-nr.: 41 36 68 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

### Direktion

Christina Gøbel, direktør

### Revision

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Østerfælled Torv 10, 1.  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har været at investere i kapitalinteresser.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TH Real Estate DK ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### **Ændringer som følge af fejl**

Selskabet har konstateret at der ikke har været foretaget en korrekt indregning af kapitalantale i kapitalinteresser og lån fra selskabets ledelse. Sammenligningstallene er derfor korrigeret.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 1. januar 2022:

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 0.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 0.
- Balancesummen forøges med t.kr. 6.734.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 0.

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

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

## Balancen

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>05.05-</u> <u>31.12.2020</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-23.508</b>	<b>-28.791</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	2	57.305	1.081.759
Finansielle omkostninger		<u>-629.855</u>	<u>-247.851</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-596.058</b>	<b>805.117</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-596.058</u></b>	<b><u>805.117</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		346.587	909.729
Overført resultat		<u>-942.645</u>	<u>-104.612</u>
		<b><u>-596.058</u></b>	<b><u>805.117</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.	<u>31.12.2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i kapitalinteresser	3	<u>13.998.235</u>	<u>13.819.315</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>13.998.235</u></b>	<b><u>13.819.315</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>13.998.235</u></b>	<b><u>13.819.315</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>347.934</u></b>	<b><u>177.996</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>347.934</u></b>	<b><u>177.996</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>14.346.169</u></u></b>	<b><u><u>13.997.311</u></u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.	<u>31.12.2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.298.960	952.373
Overført resultat		-1.122.188	-179.543
<b>Egenkapital</b>		<b><u>216.772</u></b>	<b><u>812.830</u></b>
Kapitalejer		<u>14.087.669</u>	<u>13.165.981</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>14.087.669</u></b>	<b><u>13.165.981</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>41.728</u>	<u>18.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>41.728</u></b>	<b><u>18.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.129.397</u></b>	<b><u>13.184.481</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>14.346.169</u></u></b>	<b><u><u>13.997.311</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	952.373	-179.543	812.830
Årets resultat	0	346.587	-942.645	-596.058
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>1.298.960</b>	<b>-1.122.188</b>	<b>216.772</b>

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	42.644	-74.931	7.713
Årets resultat	0	909.729	-104.612	805.117
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>952.373</b>	<b>-179.543</b>	<b>812.830</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>05.05- 31.12.2020</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Andel af overskud i kapitalinteresser	612.791	1.081.759
Andel af underskud i kapitalinteresser	-125.911	0
Nedskrivninger	<u>-429.575</u>	<u>0</u>
	<b><u>57.305</u></b>	<b><u>1.081.759</u></b>

## Noter

	31.12.2022	31.12.2021
	kr.	kr.
<b>3 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2022	12.866.942	12.866.942
Tilgang i årets løb	293.644	0
Kostpris 31. december 2022	<u>13.160.586</u>	<u>12.866.942</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	952.373	42.644
Årets resultat	486.881	2.309.729
Udbytte modtaget	-172.030	-1.400.000
Nedskrivninger	-429.575	0
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>837.649</u>	<u>952.373</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>13.998.235</u></b>	<b><u>13.819.315</u></b>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
FORE Roskilde ApS	København	11,09%	32.930.446	2.216.599
FORE Spain I Holding ApS	København	11,11%	34.233.080	1.969.331
FORE Spain II Holding ApS	København	11,11%	28.881.457	36.444
FORE Riskov Holding ApS	København	11,06%	23.549.613	89.619
FORE Lind Holding ApS	København	11,11%	536.092	-1.013.778

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kapitalejer	6.432.010	14.087.669	0	14.087.669
	<b><u>6.432.010</u></b>	<b><u>14.087.669</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>14.087.669</u></b>