

# TH Real Estate DK ApS

C/O SF-M ApS, Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V

CVR-nr. 41 36 68 26

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

Dirigent:



.....

Thomas Khan

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TH Real Estate DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. juni 2024

Direktion:



Christina Gøbel

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i TH Real Estate DK ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TH Real Estate DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

#### 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.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

### Den uafhængige revisors erklæring

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.

Odense, den 26. juni 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	TH Real Estate DK ApS
Adresse, postnr. by	C/O SF-M ApS, Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V
CVR-nr.	41 36 68 26
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Christina Gøbel
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde kapitalinteresser i underliggende ejendomsselskaber.

### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for kapitalandele i kapitalinteresser til kostpris fra indre værdis metode som nærmere omtalt i note 1 anvendt regnskabspraksis.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 2.225.538 kr. mod et underskud på 710.828 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på 3.075.910 kr.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabskapitalen ventes reetableret over driften i de kommende år via udbytte fra kapitalandele og salg af kapitalandele.

Selskabet er finansieret med lån fra kapitalejere. Kapitalejerne har erklæret, at de ikke vil kræve deres tilgodehavende indfriet i 2024.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Bruttotab</b>	-53.406	-23.508
	Finansielle indtægter	288.200	172.030
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.009.539	-229.495
4	Finansielle omkostninger	-1.450.793	-629.855
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.225.538</b>	<b>-710.828</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-2.225.538	-710.828
		<b>-2.225.538</b>	<b>-710.828</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i kapitalinteresser	19.114.881	12.931.091
		<u>19.114.881</u>	<u>12.931.091</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>19.114.881</u>	<u>12.931.091</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.030.274	0
		<u>1.030.274</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	30.725	347.934
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.060.999</u>	<u>347.934</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>20.175.880</u>	<u>13.279.025</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-3.115.910	-890.372
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-3.075.910</u>	<u>-850.372</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>23.231.791</u>	<u>14.087.669</u>
		<u>23.231.791</u>	<u>14.087.669</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Anden gæld	<u>19.999</u>	<u>41.728</u>
		<u>19.999</u>	<u>41.728</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>23.251.790</u>	<u>14.129.397</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>20.175.880</u></u>	<u><u>13.279.025</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Personaleomkostninger
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	772.829	812.829
Regulering af egenkapital som følge af ændring i anvendt regnskabspraksis	0	-952.373	-952.373
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	40.000	-179.544	-139.544
Overført via resultatdisponering	0	-710.828	-710.828
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-890.372</b>	<b>-850.372</b>
Overført via resultatdisponering	0	-2.225.538	-2.225.538
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-3.115.910</b>	<b>-3.075.910</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TH Real Estate DK ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for kapitalandele i kapitalinteresser til kostpris fra indre værdis metode.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles fremover til kostpris i virksomhedens årsregnskab. Kostprismetoden betyder bl.a., at modtagne udbytter fra kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i virksomhedens resultatopgørelse, når virksomheden har erhvervet ret hertil. Hidtil blev disse kapitalandele målt efter indre værdis metode.

Ændringen gennemføres, idet fokus fra selskabets aktionærer har ændret sig og ikke længere henføres til de løbende, urealiserede værditilskrivninger, som foretages ved indregningen efter indre værdis metode, idet aktionærernes fokus har ændret sig til at se på realiseret udbytte/cash flow fra investeringen i selskabet. Det vurderes dermed, at praksisændringen bedre giver et retvisende billede af disse investeringers afkast set i forhold til de primære regnskabsbrugere af årsrapporten.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen udgør en formindskelse af årets resultat før skat med 617 t.kr. (2022 formindskes: 1.15 t.kr.). Årets skat af praksisændringen udgør 0 t.kr. (2022: 0 t.kr.), hvorefter årets resultat efter skat formindskes med 617 t.kr. (2022 formindskes: 115 t.kr.). Den udskudte skat af praksisændringen udgør 0 t.kr. (2022: 0 t.kr.). Balancesummen formindskes med 907 t.kr. (2022 formindskes: 1.067 t.kr.), mens egenkapitalen formindskes med 1.683 t.kr. (2022 formindskes: 1.067 t.kr.).

Sammenligningstal er tilpasset den anvendte regnskabspraksis.

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

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

##### Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Posten omfatter modtagne udbytter fra kapitalinteresser i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i kapitalinteressen i ejerperioden.

##### 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 m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i kapitalinteressen i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Kapitalforhold

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabskapitalen ventes reetableret over driften i de kommende år via udbytte fra kapitalandele og salg af kapitalandele.

Selskabet er finansieret med lån fra kapitalejere. Kapitalejerne har erklæret, at de ikke vil kræve deres tilgodehavende indfriet i 2024.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 4 Finansielle omkostninger

Nedskrivning af finansielle aktiver	785.280	0
Andre finansielle omkostninger	665.513	629.855
	1.450.793	629.855

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Kapitalandele i kapitalinteresser</u>
Kostpris 1. januar 2023	13.160.586
Tilgange	7.193.329
	20.353.915
Værdireguleringer 1. januar 2023	-229.495
Nedskrivning	-1.009.539
	-1.239.034
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>19.114.881</b>

#### Kapitalinteresser

Fore Roskilde ApS	København	11,09 %
Fore Spain I Holding ApS	København	11,11 %
Fore Spain II Holding ApS	København	11,11 %
Fore Risskov Holding ApS	København	11,06 %
Fore Lind Holding ApS	København	11,11 %
Fore Industri I Holding ApS	København	11,10 %

#### 6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 40.000 kr. det seneste år.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 t. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.