
Thylander Gruppen Holding A/S

Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 12 49 86 83

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2018

Lars Thylander
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Thylander Gruppen Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2018

Direktion

Lars Thylander
direktør

Bestyrelse

Maja Thylander
formand

Kristian Thylander

Sebastian Christmas Poulsen

Lars Thylander

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Thylander Gruppen Holding A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Thylander Gruppen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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 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 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 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 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 med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og 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.
- 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 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.

Hellerup, den 31. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor
mne9777

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor
mne31489

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thylander Gruppen Holding A/S Sundkrogsgade 7 2100 København Ø CVR-nr.: 12 49 86 83 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Maja Thylander, formand Kristian Thylander Sebastian Christmas Poulsen Lars Thylander
Direktion	Lars Thylander
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Bruttofortjeneste	83.846	87.669	43.660
Resultat før finansielle poster	56.741	65.674	22.207
Resultat af finansielle poster	43.000	18.533	18.299
Årets resultat	88.168	68.650	34.601
Balance			
Balancesum	601.644	529.766	481.408
Egenkapital	218.358	167.473	119.968
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	35.446	62.999	25.454
- investeringsaktivitet	-5.195	4.257	-14.949
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-29.234	-215	-370
- finansieringsaktivitet	-25.575	-35.769	-12.819
Årets forskydning i likvider	4.676	31.487	-2.314
Antal medarbejdere	27	24	23
Nøgletal i %			
Afkastningsgrad	9,4%	12,4%	4,6%
Soliditetsgrad	36,3%	31,6%	24,9%
Forrentning af egenkapital	45,7%	47,8%	57,7%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Thylander Gruppen Holding A/S's resultat stammer hovedsageligt fra aktiviteterne i Thylander Gruppen A/S, Sophienberg Gruppen A/S, Esbjerg Storcenter A/S samt resultater fra medinvestering i ejendomsfonde.

Resultatet i den forløbne periode betegnes som tilfredsstillende. Årsresultatet for moderselskabet blev kr. 58,1 mio. med en egenkapital på kr. 155,6 mio. og balancesum på kr. 161,7 mio., mens koncernens resultat blev kr. 88,2 mio. med en egenkapital på kr. 218,4 mio. og balancesum på 601,6 mio.

Resultatet for hele 2018 forventes at blive positivt på et tilfredsstillende niveau.

Kapitalberedskabet

Der budgetteres med positivt resultat og pengestrøm for 2017. Koncernens likviditetsberedskab anses for tilstrækkeligt til at finansiere de budgetterede aktiviteter.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Der påhviler ikke koncernen særlige risici ud over de almindeligt forekommende inden for virksomhedens aktiviteter - ej heller forretningsmæssige og finansielle risici, som koncernen kan påvirkes af.

Ejendomsinvesteringsaktivitet er konjunkturfølsom. Udviklingen i ejendomsværdier er underlagt lejerers efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien, ligesom udvikling af ejendomsprojekter er styret af mulighed for fremskaffelse af finansiering samt afkastniveauet for alternative investeringsmuligheder.

Renteniveauet har væsentlig betydning for afkastet i et ejendomsprojekt og dermed muligheden for at udvikle attraktive ejendomsprojekter, ligesom den rentebærende gæld udgør et væsentligt beløb, hvorfor ændringer i renteniveau vil have effekt på indtjeningen. Renterisici afdækkes typisk ved delvis finansiering i fastrentelån med lang løbetid og delvis finansiering i korte lån.

Videnressourcer

Organisatorisk tilpasser og udvikler koncern ressourcerne, så disse svarer til kravene, der ligger i asset management opgaven for de aktuelle ejendomsfonde, ligesom der løbende er fokus på såvel nye krav til kvalifikationer som allokering af ressourcer til opgaver. Koncernens ledelse fokuserer kontinuerligt på at tiltrække og fastholde medarbejdere med stort erfaringsgrundlag og de nødvendige faglige kompetencer. De administrative opgaver vedrørende ejendomsadministration er for fondenes vedkommende outsourcet til udbydere af disse ydelser, som har de nødvendige kompetencer hertil.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens aktiviteter med etablering og medinvestering i ejendomsfonde er forbundet med usikkerhed ved indregning og måling. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende vurdering af risici og usikkerheder.

Usikkerheder knytter sig særligt til investeringen i ejendomsfonde, hvor investeringsejendommene indregnes og måles til dagsværdi baseret på anerkendte værdiansættelsesmodeller. Modellerne indeholder flere væsentlige elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder forrentningskravet. 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.

I TGH's finansielle status og vurdering af den fremtidige udvikling er der taget hensyn til de usikkerheder og risici, der er knyttet til selskabets og koncernens aktiver og forpligtelser, som er gældende såvel på balancetidspunktet eller som efterfølgende er blevet selskabet bekendt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		98.126.645	102.269.000	470.772	-187.831
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-14.280.440	-14.600.000	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		83.846.205	87.669.000	470.772	-187.831
Personaleomkostninger	2	-26.976.818	-21.918.943	0	-97.382
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-128.354	-75.673	0	0
Resultat før finansielle poster		56.741.033	65.674.384	470.772	-285.213
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	43.498.531	44.221.079
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.446.723	579.242	575.058	22.840
Finansielle indtægter	3	40.887.384	23.451.107	14.344.609	2.063.863
Finansielle omkostninger	4	-3.334.579	-5.497.264	-205.971	-1.630.554
Resultat før skat		99.740.561	84.207.469	58.682.999	44.392.015
Skat af årets resultat	5	-11.572.826	-15.557.350	-582.010	-361.602
Årets resultat		88.167.735	68.650.119	58.100.989	44.030.413

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Erhvervede rettigheder		500.000	500.000	500.000	500.000
Immaterielle anlægsaktiver	6	500.000	500.000	500.000	500.000
Investeringsejendomme	8	315.864.000	301.000.000	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.841.381	1.880.325	1.158.219	1.150.600
Materielle anlægsaktiver		317.705.381	302.880.325	1.158.219	1.150.600
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	70.586.826	80.347.887
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	4.475.625	8.618.451	2.067.052	2.149.263
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	76.010.021	60.618.101	1.722.611	421.452
Finansielle anlægsaktiver		80.485.646	69.236.552	74.376.489	82.918.602
Anlægsaktiver		398.691.027	372.616.877	76.034.708	84.569.202
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.456.323	48.112.747	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	40.113.150	25.662.027
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.508.632	2.627.808	1.149.078	1.118.828
Andre tilgodehavender		66.942.471	42.971.622	4.801.500	10.409
Selskabsskat		0	0	1.744.000	496.138
Tilgodehavender		131.907.426	93.712.177	47.807.728	27.287.402
Værdipapirer		13.543.267	10.610.495	13.543.267	10.610.495
Likvide beholdninger		57.501.961	52.826.240	24.327.823	1.476.854
Omsætningsaktiver		202.952.654	157.148.912	85.678.818	39.374.751
Aktiver		601.643.681	529.765.789	161.713.526	123.943.953

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.894.520	1.894.520	1.894.520	1.894.520
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	59.468.067	67.615.184
Overført resultat		153.738.779	105.637.790	94.270.713	38.022.607
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	15.000.000	0	15.000.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		155.633.299	122.532.310	155.633.300	122.532.311
Minoritetsinteresser		62.724.767	44.941.153	0	0
Egenkapital	12	218.358.066	167.473.463	155.633.300	122.532.311
Hensættelse til udskudt skat		4.236.615	2.600.283	17.682	1.968
Hensatte forpligtelser		4.236.615	2.600.283	17.682	1.968
Gæld til realkreditinstitutter		311.218.508	314.753.678	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	311.218.508	314.753.678	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	14	525.435	252.428	0	0
Kreditinstitutter		263	2.018.629	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	783.378	1.347.726
Gæld til associerede virksomheder		0	702.971	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.705.399	0	4.705.399	0
Selskabsskat		7.951.815	9.689.821	494.757	0
Anden gæld		54.647.580	32.274.516	79.010	61.948
Kortfristede gældsforpligtelser		67.830.492	44.938.365	6.062.544	1.409.674
Gældsforpligtelser		379.049.000	359.692.043	6.062.544	1.409.674
Passiver		601.643.681	529.765.789	161.713.526	123.943.953
Efterfølgende begivenheder	20				
Resultatdisponering	13				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				

Balance 31. december

Passiver

		<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK	DKK	DKK
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	19				
Anvendt regnskabspraksis	21				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs-	Reserve for net-	Overført	Foreslået udbyt-	Egenkapital	Minoritets-	I alt
	kapital	toopskrivning	resultat	te for regn-	ekskl. minori-	interesser	
	DKK	efter den indre	DKK	skabsåret	tetsinteresser	DKK	DKK
		værdis metode	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.894.520	0	105.637.790	15.000.000	122.532.310	44.941.153	167.473.463
Tilgang	0	0	0	0	0	12.226.868	12.226.868
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000	-24.510.000	-39.510.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-10.000.000	0	-10.000.000	0	-10.000.000
Årets resultat	0	0	58.100.989	0	58.100.989	30.066.746	88.167.735
Egenkapital 31. december	1.894.520	0	153.738.779	0	155.633.299	62.724.767	218.358.066

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	1.894.520	67.615.184	38.022.607	15.000.000	122.532.311	0	122.532.311
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000	0	-15.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-10.000.000	0	-10.000.000	0	-10.000.000
Årets resultat	0	-8.147.117	66.248.106	0	58.100.989	0	58.100.989
Egenkapital 31. december	1.894.520	59.468.067	94.270.713	0	155.633.300	0	155.633.300

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		88.167.735	68.650.119
Reguleringer	15	-17.017.908	11.699.938
Ændring i driftskapital	16	-22.691.361	-7.511.396
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		48.458.466	72.838.661
Renteindbetalinger og lignende		1.996.475	1.286.215
Renteudbetalinger og lignende		-3.334.579	-5.327.297
Pengestrømme fra ordinær drift		47.120.362	68.797.579
Betalt selskabsskat		-11.674.500	-5.798.211
Pengestrømme fra driftsaktivitet		35.445.862	62.999.368
Køb af materielle anlægsaktiver		-29.233.850	-215.000
Køb/salg/udbytte af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	4.425.911
Salg af materielle anlægsaktiver		0	46.000
Salg/udbytte i tilknyttede virksomheder		6.600.000	0
Modtaget udbytte mv. fra associerede virksomheder		9.005.754	0
Køb/salg/udbytte andre kapitalandele og værdipapirer		8.433.084	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-5.195.012	4.256.911
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-5.280.529	-14.624.022
Optagelse af gæld i øvrigt		4.705.400	0
Minoritetsinteresser		0	-12.645.000
Betalt udbytte		-25.000.000	-8.500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-25.575.129	-35.769.022
Ændring i likvider		4.675.721	31.487.257
Likvider 1. januar		52.826.240	21.338.983
Likvider 31. december		57.501.961	52.826.240
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		57.501.961	52.826.240
Likvider 31. december		57.501.961	52.826.240

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Koncernen driver primært virksomhed inden for ejendomsinvestering. Selskabet har ultimativt kontrollen med bl.a. Thylander Gruppen A/S, Sophienberg Gruppen A/S og Esbjerg Storcenter A/S.

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	24.826.489	19.323.715	0	93.795
Andre omkostninger til social sikring	209.349	148.267	0	965
Andre personaleomkostninger	1.940.980	2.446.961	0	2.622
	26.976.818	21.918.943	0	97.382
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	27	24	0	1
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.547.568	691.338
Renteindtægter associerede virksomheder	943.041	840.882	56.279	57.719
Andre finansielle indtægter	39.944.343	22.610.225	12.740.762	1.314.806
	40.887.384	23.451.107	14.344.609	2.063.863
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	36.740	33.672
Renteomkostninger associerede virksomheder	528.103	0	0	0
Andre finansielle omkostninger	2.806.476	5.497.264	169.231	1.596.882
	3.334.579	5.497.264	205.971	1.630.554

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	9.880.941	10.062.407	566.296	344.950
Årets udskudte skat	1.660.534	5.682.638	15.714	16.652
Regulering af skat vedrørende tidligere år	31.351	-187.695	0	0
	11.572.826	15.557.350	582.010	361.602

6 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede rettigheder DKK
Kostpris 1. januar	500.000
Kostpris 31. december	500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	500.000

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	3.810.608
Tilgang i årets løb	89.920
Kostpris 31. december	3.900.528
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.930.283
Årets afskrivninger	128.864
Ned- og afskrivninger 31. december	2.059.147
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.841.381

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	315.600.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	29.144.440
Kostpris 31. december	<u>344.744.440</u>
Værdireguleringer 1. januar	-14.600.000
Årets værdireguleringer	-14.280.440
Værdireguleringer 31. december	<u>-28.880.440</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>315.864.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der har ikke ved værdiansættelse af investeringsejendomme været involveret eksterne eksperter.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved værdiansættelse af ejendommene anvendes DCF-metoden, hvor dagsværdien beregnes på baggrund af ejendommens estimerede pengestrømme i planlægnings- og terminalperioden, der tilbagediskonteres til nutidsværdi med en diskonteringsrente på 8 % sammensat af etforretningskrav på 6,5 % og en inflationsindeksering på 1,5%. Forretningskravet baseres på ejendommens beskaffenhed og beliggenhed.

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2017	2016
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	14.038.216	14.163.216
Tilgang i årets løb	400.000	0
Afgang i årets løb	-2.096.155	-125.000
Overførsler i årets løb	125.000	0
Kostpris 31. december	<u>12.467.061</u>	<u>14.038.216</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2017	2016
	DKK	DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)		
Værdireguleringer 1. januar	66.309.671	44.488.484
Årets resultat	43.498.531	44.221.079
Udbytte til moderselskabet	-42.090.000	-23.500.000
Andre reguleringer	0	1.100.108
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-10.130.706	0
Overførsler i årets løb	532.269	0
Værdireguleringer 31. december	<u>58.119.765</u>	<u>66.309.671</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>70.586.826</u>	<u>80.347.887</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Thylander Gruppen			
A/S	København	1.000.000	63%
TG Berlin I ApS	København	126.000	100%
TG Berlin			
Properties I GmbH	Berlin, Tyskland	126.000	100%
Mila Invest ApS	København	186.250	65%
Komplementaraktie selskabet af			
22.12.2006	København	125.000	80%
Jøra Invest ApS	København	500.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	12.023.058	11.242.673	843.750	843.750
Tilgang i årets løb	1.000.000	755.385	0	0
Overførsler i årets løb	-125.000	25.000	-125.000	0
Kostpris 31. december	12.898.058	12.023.058	718.750	843.750
Værdireguleringer 1. januar	-3.404.607	-3.558.849	1.305.513	1.282.673
Årets afgang	-338.718	0	0	0
Årets resultat	5.959.968	579.242	575.058	22.840
Modtagne udbytter	-10.642.751	-400.000	0	0
Overførsler i årets løb	3.675	-25.000	-532.269	0
Værdireguleringer 31. december	-8.422.433	-3.404.607	1.348.302	1.305.513
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.475.625	8.618.451	2.067.052	2.149.263

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Komplementaraktieselskabet af 1.11.2006	København	600.000	25%
Komplementaraktieselskabet Strandvejen 195-199	København	125.000	25%

Noter til årsregnskabet

11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	12.937.698	1.777.035
Tilgang ved køb af datterselskab	705.000	0
Tilgang i årets løb	13.001.250	1.500.000
Overførsler i årets løb	1.525.932	0
Kostpris 31. december	<u>28.169.880</u>	<u>3.277.035</u>
Værdiregulering 1. januar	47.680.403	-1.355.583
Årets værdiregulering	1.423.701	-198.841
Overførsler i årets løb	-1.263.963	0
Værdiregulering 31. december	<u>47.840.141</u>	<u>-1.554.424</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>76.010.021</u>	<u>1.722.611</u>

Noter til årsregnskabet

12 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u> DKK
A-aktier	1.758.833	1.758.833
B-aktier	135.687	135.687
		<u>1.894.520</u>

Der gælder indskrænkninger i B-kapitalandelenes omsættelighed.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Selskabskapital 1. januar	1.894.520	1.894.520	1.894.520	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	1.394.520	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	<u>1.894.520</u>	<u>1.894.520</u>	<u>1.894.520</u>	<u>1.894.520</u>	<u>500.000</u>

13 Resultatdisponering

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Betalt ekstraordinært udbytte	10.000.000	8.500.000	10.000.000	8.500.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	15.000.000	0	15.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-8.147.117	21.844.027
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	30.066.746	24.619.706	0	0
Overført resultat	48.100.989	20.530.413	56.248.106	-1.313.614
	<u>88.167.735</u>	<u>68.650.119</u>	<u>58.100.989</u>	<u>44.030.413</u>

Noter til årsregnskabet

14 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	311.218.508	314.753.678	0	0
Langfristet del	311.218.508	314.753.678	0	0
Inden for 1 år	525.435	252.428	0	0
	311.743.943	315.006.106	0	0

15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2017 DKK	2016 DKK
Finansielle indtægter	-40.887.384	-23.451.107
Finansielle omkostninger	3.334.579	5.497.264
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	128.354	14.675.673
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-5.446.723	-579.242
Skat af årets resultat	11.572.826	15.557.350
Værdiregulering investeringsejendom	14.280.440	14.600.000
	-17.017.908	26.299.938

16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-35.814.425	-15.750.249
Ændring i leverandører m.v.	13.123.064	8.238.855
	-22.691.361	-7.511.394

Noter til årsregnskabet

17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	315.864.000	301.000.000	0	0
--	-------------	-------------	---	---

Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leje- og leasingforpligtelser, hvor de samlede leje- og leasingydelse i den resterende leje- og leasing periode udgør t.kr. 3.556. Koncernen har indgået betinget købsaftale på en ejendom til en samlet værdi på t.kr. 3.828.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Thylander Gruppen Holding A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens sambeskattede selskaber hæfter endvidere ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter til årsregnskabet

18 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Lars Thylander

Hovedaktionær, Direktør, Bestyrelsesmedlem

Øvrige nærtstående parter

Kristian Thylander

Aktionær, Bestyrelsesmedlem

Maja Thylander

Bestyrelsesmedlem

Sebastian Christmas Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Thylander Gruppen A/S

Tilknyttede virksomhed

TG Berlin I ApS

Tilknyttede virksomhed

TG Berlin Properties I GmbH

Tilknyttede virksomhed

Mila Invest ApS

Tilknyttede virksomhed

Komplementaraktieselskabet af 22.12.2006

Tilknyttede virksomhed

Jøra Invest ApS

Tilknyttede virksomhed

Komplementaraktieselskabet af 1.11.2006

Associeret virksomhed

Komplementaraktieselskabet Strandvejen 195-199

Associeret virksomhed

Transaktioner

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

19 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

PricewaterhouseCoopers

Revisionshonorar

249.200

276.000

Andre erklæringsopgaver med sikkerhed

4.600

0

Skatterådgivning

67.200

29.700

Andre ydelser

194.600

235.300

515.600

541.000

Koncern

2017

2016

DKK

DKK

Noter til årsregnskabet

20 Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thylander Gruppen Holding A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Thylander Gruppen Holding A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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 resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer og tjenesteydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Rettigheder afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsjendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af DCF-metoden, hvor dagsværdien beregnes på baggrund af ejendommenes estimerede pengestrømme i planlægnings- og terminalperioden, der tilbagediskonteres til nutidsværdi. Tilbagediskonteringsraten er sammensat af forrentningskrav og en forventet ideksering. Forrentningskravet er baseret på ejendommens beskattenhed, beliggenhed mv. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 eller forventet levetid under 3 år omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen 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 resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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 omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$