

Thylander Gruppen Holding A/S

Store Strandstræde 19
1255 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/05/2016

Lars Leo Thylander
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Thylander Gruppen Holding A/S
Store Strandstræde 19
1255 København K

CVR-nr: 12498683
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Thylander Gruppen Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20/05/2016

Direktion

Lars Leo Thylander

Bestyrelse

Lars Leo Thylander

Sebastian Bille Christmas Poulsen

Maja Thylander

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Thylander Gruppen Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Thylander Gruppen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskab på grundlag af vores revision.

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav i følge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab., der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsen valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen.

Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 20/05/2016

Gert Fisker Tomczyk
Statsautoriseret revisor
Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

Henrik Ødegaard
Statsautoriseret revisor
Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i det forløbne år betegnes som tilfredsstillende.

Resultatet for 2016 forventes ligeledes at blive tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder i øvrigt, der væsentligt vil kunne påvirke den finansielle stilling i negativ retning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab jfr. årsregnskabslovens § 110.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelse

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer m.v.

Skat af årets resultat

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

Selskabet indgår i sambeskatning med datterselskaber.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages liniære afskrivninger over 5 år baseret på aktivernes forventede brugstider.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Tilknyttede og associerede virksomheder

Den forholdsmæssigt ejede andel af tilknyttede og associerede virksomheders driftsresultat indregnes i resultatopgørelsen (equity-metoden). Investeringerne medtages i posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" eller "kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er indregnet til andelen af regnskabsmæssig indre værdi.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Ved køb af tilknyttede og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet.

Investeringsejendomme i tilknyttede og associerede virksomheder

Investeringsejendomme i tilknyttede og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Andre værdipapirer og værdipapirer

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver og værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse.

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 resultatopførelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld indregnes til den nominelle restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre driftsindtægter		32.500	0
Eksterne omkostninger		-414.715	-887.219
Personaleomkostninger	1	-129.264	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.454.502	12.437.684
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-351.940	-749.827
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-2.303.677	-1.703.603
Andre finansielle indtægter		893.478	973.601
Øvrige finansielle omkostninger		-27.348	-101.312
Ordinært resultat før skat		23.153.536	9.969.324
Skat af årets resultat	2	-70.790	-61.273
Årets resultat		23.082.746	9.908.051
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		10.500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		21.381.498	9.558.517
Overført resultat		-8.798.752	349.534
I alt		23.082.746	9.908.051

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		500.000	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	3	500.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.110.600	718.900
Materielle anlægsaktiver i alt	4	1.110.600	718.900
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		58.651.700	36.947.197
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.126.424	2.449.428
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.698.346	4.002.023
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	62.476.470	43.398.648
Anlægsaktiver i alt		64.087.070	44.117.548
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.173.190	12.762.319
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		23.609	34.738
Udsudte skatteaktiver		14.684	366.042
Tilgodehavende skat		48.284	101.222
Andre tilgodehavender		288.187	273.024
Tilgodehavender i alt		14.547.954	13.537.345
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.239.160	709
Værdipapirer og kapitalandele i alt		9.239.160	709
Likvide beholdninger		542.620	17.113.860
Omsætningsaktiver i alt		24.329.734	30.651.914
Aktiver i alt		88.416.804	74.769.462

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	6	1.894.520	1.894.520
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		45.771.157	24.389.659
Overført resultat		39.336.221	48.134.973
Egenkapital i alt		87.001.898	74.419.152
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		693.992	275.310
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		720.914	75.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.414.906	350.310
Gældsforpligtelser i alt		1.414.906	350.310
Passiver i alt		88.416.804	74.769.462

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	123.707	0
Omkostninger til social sikring	2.876	0
Andre personaleomkostninger	2.681	0
	<u>129.264</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Skat af årets resultat	70.716	0
Regulering tidl. år	-17.778	0
Regulering udskudt skat	17.852	-61.273
Betalt udbytteskat	0	-3
	<u>70.790</u>	<u>-61.273</u>

3. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Erhvervede rettigheder. kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	500.000
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>500.000</u>
Af- og nedskrivning primo	-0
Årets afskrivning	-0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>500.000</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	718.900
Tilgang	391.700
Afgang	0
Kostpris ultimo	1.110.600
Af- og nedskrivning primo	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.110.600

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	14.163.216	843.750	6.632.962
Tilgang	0	0	0
Afgang	-0	-0	0
Kostpris ultimo	14.163.216	843.750	6.632.962
Værdireguleringer primo	22.783.981	1.605.678	-2.630.939
Årets resultat	25.454.502	-351.940	-2.303.677
Øvrige reguleringer	-0	28.935	-0
Udbytte	-3.750.000	-0	
Værdireguleringer ultimo	44.488.484	1.282.674	-4.934.616
Regnskabsmæssig værdi ultimo	58.651.700	2.126.424	1.698.346

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
Thylander Gruppen A/S, København	75%
TG Berlin I ApS, København	100%
TG Berlin Properties I GmbH, Berlin, Tyskland	100%
Mila Invest ApS, København	65%
Komplementaraktieselskabet af 22.12.2006, København	80%
Thylander Malefirma ApS, København	100%

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
Jøra Invest ApS, København	50%
Komplementaraktieselskabet af 1.11.2006, København	25%
Komplementaranpartsselskabet Strandvejen 195-199, København	25%

6. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af DKK 1.758.833 A-kapitalandele og DKK 135.687 B-kapitalandele. Der gælder indskrænkninger i B-kapitalandelenes omsættelighed.

	Registreret kapital kr.	Reserve nettoopskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	i alt kr.
Egenkapital primo	1.894.520	24.389.659	48.134.973	74.419.152
Ekstraordinært udbytte	-	-	-10.500.000	-10.500.000
Årets resultat	-	21.381.498	1.701.248	23.082.746
Egenkapital ultimo	1.894.520	45.771.157	39.336.221	87.001.898

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Thylander Gruppen Holding A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens sambeskattede selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.