
Thylander Gruppen Holding A/S

c/o Assure Wealth A/S, Gammel Strandvej 16,
2990 Nivå

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 12 49 86 83

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/5 2022

Lars Thylander
Dirigent



pwc

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 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2022

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Thylander Gruppen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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.

København, den 11. maj 2022

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
c/o Assure Wealth A/S
Gammel Strandvej 16
2990 Nivå

CVR-nr.: 12 49 86 83
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. juli 1988
Regnskabsår: 33. regnskabsår
Hjemstedskommune: Fredensborg

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 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	65.268	38.934	41.998	47.163	83.846
Resultat før finansielle poster	33.653	7.946	8.411	15.691	56.741
Resultat af finansielle poster	40.691	20.020	5.951	81.816	43.000
Årets resultat	62.998	26.849	11.382	84.274	88.168
Balance					
Balancesum	296.219	520.077	522.024	637.612	601.644
Egenkapital	221.066	222.918	229.154	256.740	218.358
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	459	13.755	24.676	36.580	35.446
- investeringsaktivitet	26.596	-26.884	7.427	-27.524	-5.195
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-923	-5.331	-3.445	-26.413	-29.234
- finansieringsaktivitet	-1.472	-20.592	-11.202	-2.849	-25.575
Årets forskydning i likvider	25.583	-33.721	20.901	6.207	4.676
Antal medarbejdere	27	29	33	29	27
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	11,4%	1,5%	1,6%	2,5%	9,4%
Soliditetsgrad	74,6%	42,9%	43,9%	40,3%	36,3%
Forrentning af egenkapital	28,4%	11,9%	4,7%	35,5%	45,7%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

I løbet af regnskabsåret er erhvervet yderligere kapitalandele i Thylander Gruppen A/S, som delvis frasælges til nye medinvestorer i 2022. Herudover er koncernens balance slanket i forbindelse med frasalg af kapitalandele i tilknyttet virksomhed, som også har ejerskabet af Esbjerg Storcenter A/S.

Resultatet i den forløbne periode betegnes som tilfredsstillende og lidt bedre end tidligere forventet. Årsresultatet for moderselskabet blev kr. 56,6 mio. med en egenkapital på kr. 208,1 mio. og balancesum på kr. 252,1 mio., mens koncernens resultat blev kr. 63,0 mio. med en egenkapital på kr. 221,1 mio. og balancesum på 296,2 mio.

Forventet udvikling

Koncernen har i 2021 oplevet en øget efterspørgsel efter de kompetencer og services, som koncernen tilbyder. Ejendomsinvesteringer frembyder under de rette omstændigheder en attraktiv afkast-/risikoprofil. Ejendomme har som investeringsaktiv en række attraktive karakteristika i form af løbende værditilvækst, formuebevarelse, inflationssikring m.v., og det er koncernens oplevelse, at investorer foretager en stigende allokering til ejendomsinvesteringer.

Udover en stigende efterspørgsel på velbeliggende ejendomme i større danske byer, opleves der et stigende ønske fra investorerne om at indtræde som investor allerede i udviklingsfasen. Ved at udnytte koncernens fuldt vertikalt integrerede set-up og solide erfaring på tværs af værdikæden forventes det at blive et væsentligt forretningsområde i den fremtidige vækst.

I samarbejde med det helejede datterselskab Sophienberg Gruppen vil der således i 2022 blive lanceret en develop-to-core -fond med henblik på opførelse og drift af boliger med et bæredygtigt og langtidsholdbart fokus både i relation til klima, miljø, funktionalitet, arkitektur og materialevalg.

Der budgetteres for 2022 med et positivt resultat på niveau med 2021.

Kapitalberedskabet

Koncernens likviditetsberedskab anses for tilstrækkeligt til at finansiere de budgetterede aktiviteter.

Særlige risici

Koncernens aktiviteter er forbundet med en række usikkerheder. Der påhviler ikke koncernen særlige risici

Ledelsesberetning

ud over de almindeligt forekommende inden for virksomhedens aktiviteter.

Der knytter sig en række risici til investering i og udvikling af ejendomme. Disse risici er både i relation til udviklingen i realøkonomien og på de finansielle markeder samt operationelle risici i forhold til selskabets evne til at gennemføre igangværende projekter.

Ejendomsinvesteringsaktivitet er konjunkturfølsom, og efterspørgslen fra lejere påvirkes grundlæggende af den generelle udvikling i samfundsøkonomien. Finansieringsomkostninger er påvirket af de finansielle markeder, og købs- og salgspriser er påvirket af afkastkravene fra investorerne.

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.

Videnressourcer

Koncernen besidder stærke kompetencer inden for virksomhedens forretningsområde, herunder finansiell analyse og kalkulation, lejekontraktforhold, asset management, finansiering samt køb og salg af ejendomme. Disse sikrer i samarbejde med selskabets eksterne rådgivere en professionel håndtering af selskabets aktiviteter.

Medarbejdernes kompetencer vedligeholdes og udvikles løbende ved deltagelse i forskellige uddannelsesforløb. Koncernen er en attraktiv arbejdsplads med kontinuerligt fokus på at tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere med de nødvendige faglige kompetencer og erfaring.

Thylander Gruppen har i året haft stort fokus på organisatorisk udvikling og har gennemført en markant styrkelse bredt i organisationen med tilførsel af nye kompetencer og ressourcer. Som et led i styrkelsen og fremtidssikringen er der gennemført en udvidelse af partnerkredsen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der knytter sig naturlig usikkerhed til den løbende regnskabsmæssige opgørelse af værdien af investeringer og investeringsejendomme, som opgøres og indregnes til dagsværdi baseret på anerkendte værdiansættelsesmodeller. Modellerne indeholder elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder forretningskravet. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som er forbundet med usikkerhed, så længe en ejendom ikke er realiseret.

Faktiske begivenheder og omstændigheder kan afvige fra de i beregningerne forudsatte. Dette kan være både i positiv og negativ retning, og disse afvigelser kan være væsentlige.

I koncernens 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 på balancetidspunktet.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsperiodens afslutning indtruffet begivenheder, der forventes at påvirke vurderingen af den finansielle stilling væsentligt i negativ retning.

Efter regnskabsårets udløb er indgået aftale om salg af kapitalandele i Thylander Gruppen A/S til en højere værdiansættelse end nuværende regnskabsmæssige værdi, hvilket vil påvirke egenkapitalen positivt for 2022.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		65.267.564	38.423.299	-1.631.497	-2.068.696
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	511.007	0	0
Bruttofortjeneste		65.267.564	38.934.306	-1.631.497	-2.068.696
Personaleomkostninger	1	-31.239.809	-30.743.224	-260.589	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-375.019	-244.920	0	0
Resultat før finansielle poster		33.652.736	7.946.162	-1.892.086	-2.068.696
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	49.053.698	16.471.003
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	8	15.937.858	16.143.198	151.489	-848.102
Finansielle indtægter	2	28.360.572	7.708.157	11.455.727	2.516.320
Finansielle omkostninger		-3.607.321	-3.831.663	-377.494	-603.050
Resultat før skat		74.343.845	27.965.854	58.391.334	15.467.475
Skat af årets resultat	3	-11.345.796	-1.116.912	-1.827.166	-44.428
Årets resultat		62.998.049	26.848.942	56.564.168	15.423.047

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Erhvervede rettigheder		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	4	0	0	0	0
Investeringsejendomme	6	0	238.570.000	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	3.798.975	3.251.408	1.516.219	1.483.219
Materielle anlægsaktiver		3.798.975	241.821.408	1.516.219	1.483.219
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	117.258.495	58.851.557
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	19.962.804	52.503.708	746.558	589.069
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	74.684.120	55.547.587	10.367.857	5.235.555
Finansielle anlægsaktiver		94.646.924	108.051.295	128.372.910	64.676.181
Anlægsaktiver		98.445.899	349.872.703	129.889.129	66.159.400
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.863.418	12.928.328	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	18.439.593	48.822.859
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		18.023.935	28.030.417	3.214.919	3.059.446
Andre tilgodehavender		39.473.438	39.272.374	29.584.857	17.829.452
Udskudt skatteaktiv	13	0	0	60.889	74.635
Selskabsskat		0	0	683.216	0
Tilgodehavender		88.360.791	80.231.119	51.983.474	69.786.392
Værdipapirer		32.940.968	39.084.198	32.940.968	39.084.198
Likvide beholdninger		76.471.595	50.889.062	37.272.340	20.191.491
Omsætningsaktiver		197.773.354	170.204.379	122.196.782	129.062.081
Aktiver		296.219.253	520.077.082	252.085.911	195.221.481

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital	11	1.894.520	1.894.520	1.894.520	1.894.520
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	40.084.692	38.881.946
Overført resultat		181.236.786	189.092.877	141.152.094	150.210.931
Foreslået udbytte for regnskabsåret		25.000.000	0	25.000.000	0
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		208.131.306	190.987.397	208.131.306	190.987.397
Minoritetsinteresser		12.935.010	31.930.519	0	0
Egenkapital		221.066.316	222.917.916	208.131.306	190.987.397
Udskudt skat	13	3.820.212	1.259.778	0	0
Hensatte forpligtelser		3.820.212	1.259.778	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	247.940.059	0	0
Anden gæld		20.104.000	0	20.104.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	20.104.000	247.940.059	20.104.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	14	0	575.797	0	0
Kreditinstitutter		266	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.300.448	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	516.333	518.584
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		87.058	1.559.164	87.058	1.559.164
Selskabsskat		7.874.552	1.417.676	0	28.067
Anden gæld	14	43.266.849	41.106.244	23.247.214	2.128.269
Kortfristede gældsforpligtelser		51.228.725	47.959.329	23.850.605	4.234.084
Gældsforpligtelser		71.332.725	295.899.388	43.954.605	4.234.084
Passiver		296.219.253	520.077.082	252.085.911	195.221.481

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>
Resultatdisponering	12
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17
Nærtstående parter	18
Anvendt regnskabspraksis	19

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.894.520	0	189.092.877	0	190.987.397	31.930.519	222.917.916
Køb af aktier fra minoritet	0	0	-39.420.259	0	-39.420.259	-25.429.390	-64.849.649
Årets resultat	0	0	31.564.168	25.000.000	56.564.168	6.433.881	62.998.049
Egenkapital 31. december	1.894.520	0	181.236.786	25.000.000	208.131.306	12.935.010	221.066.316

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	1.894.520	38.881.946	150.210.931	0	190.987.397	0	190.987.397
Køb af aktier fra minoritet	0	0	-39.420.259	0	-39.420.259	0	-39.420.259
Årets resultat	0	1.202.746	30.361.422	25.000.000	56.564.168	0	56.564.168
Egenkapital 31. december	1.894.520	40.084.692	141.152.094	25.000.000	208.131.306	0	208.131.306

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat		62.998.049	26.848.942
Reguleringer	15	-28.970.294	-15.489.803
Ændring i driftskapital	16	-29.842.273	1.606.373
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		4.185.482	12.965.512
Renteindbetalinger og lignende		2.101.509	2.201.606
Renteudbetalinger og lignende		-3.466.180	-3.831.663
Pengestrømme fra ordinær drift		2.820.811	11.335.455
Betalt selskabsskat		-2.361.825	2.419.724
Pengestrømme fra driftsaktivitet		458.986	13.755.179
Køb af materielle anlægsaktiver		-922.586	-5.331.268
Udbytte mv. til minoriteter		0	-6.900.000
Salg af tilknyttet virksomhed		-16.341.278	0
Nettokøb fra minoritet		-30.727.001	0
Køb/salg/lån/udbytte mv. fra associerede virksomheder		47.424.374	8.111.967
Køb/salg/udbytte andre kapitalandele og værdipapirer		27.162.279	-22.764.250
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		26.595.788	-26.883.551
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-326.647
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-135	0
Ændring af gæld til selskabsdeltagere		-1.472.106	-265.816
Betalt udbytte		0	-20.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.472.241	-20.592.463
Ændring i likvider		25.582.533	-33.720.835
Likvider 1. januar		50.889.062	84.609.897
Likvider 31. december		76.471.595	50.889.062
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		76.471.595	50.889.062
Likvider 31. december		76.471.595	50.889.062

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	27.615.154	27.576.414	224.297	0
Andre omkostninger til social sikring	307.913	204.412	2.965	0
Andre personaleomkostninger	3.316.742	2.962.398	33.327	0
	31.239.809	30.743.224	260.589	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	27	29	1	0
---	-----------	-----------	----------	----------

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	753.240	1.034.614
Renteindtægter associerede virksomheder	633.008	1.439.205	61.973	50.119
Andre finansielle indtægter	27.727.564	6.268.952	10.640.514	1.431.587
	28.360.572	7.708.157	11.455.727	2.516.320

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	9.079.597	1.397.806	1.895.322	44.428
Årets udskudte skat	2.350.069	-267.410	15.714	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-83.870	-13.484	-83.870	0
	11.345.796	1.116.912	1.827.166	44.428

Noter til årsregnskabet

4 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede rettigheder DKK
Kostpris 1. januar	500.000
Kostpris 31. december	500.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	500.000
Ned- og afskrivninger 31. december	500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	4.108.883
Tilgang i årets løb	<u>922.586</u>
Kostpris 31. december	<u>5.031.469</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	857.475
Årets afskrivninger	<u>375.019</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.232.494</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.798.975</u>

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	1.483.219
Tilgang i årets løb	<u>33.000</u>
Kostpris 31. december	<u>1.516.219</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.516.219</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	
	Investerings-	
	ejendomme	
	DKK	
Kostpris 1. januar	377.831.553	
Nettoeffekt af virksomhedssalg	-377.831.553	
Kostpris 31. december		0
Værdireguleringer 1. januar	-139.261.553	
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	139.261.553	
Værdireguleringer 31. december		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december		0

Investeringsejendom er udgået af koncernen i forbindelse med frasalg af kapitalandele i tilknyttet virksomhed i 2021.

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	19.969.611	20.657.061
Tilgang i årets løb	58.512.000	140.000
Afgang i årets løb	-1.100.000	-827.450
Overførsler i årets løb	-100.000	0
Kostpris 31. december	77.281.611	19.969.611
Værdireguleringer 1. januar	38.881.946	42.441.701
Årets afgang	-10.181.304	-3.930.758
Årets resultat	49.053.699	16.471.003
Udbytte til moderselskabet	0	-16.100.000
Andre reguleringer	-37.777.457	0
Værdireguleringer 31. december	39.976.884	38.881.946
Regnskabsmæssig værdi 31. december	117.258.495	58.851.557

Noter til årsregnskabet

7 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Thylander Gruppen A/S	København	1.000.000	90%
Jøra Invest ApS	København	500.000	100%
Mila Invest ApS	København	186.250	65%
TG Berlin I ApS	København	126.000	100%
TG Berlin Properties I GmbH (EUR)	Berlin, Tyskland	25.000	100%
Komplementarselskabet 17. december ApS	København	40.000	100%
22. november 2021 ApS *)	København	40.000	80%
Datterselskaber i Thylander Gruppen A/S:			90%
TG Transaction Management ApS	Fredensborg	80.000	100%
Esplanadens Komplementarselskab ApS	København	50.000	100%
Komplementarselskabet TGP II ApS	København	100.000	100%
Komplementarselskabet TGP VI ApS	København	50.000	100%
Komplementarselskabet TGP VI Holding ApS	København	50.000	100%
TG Partners II P/S	København	17.000.000	100%
Komplementaranpartsselskabet Danske Boligejendomme	København	50.000	100%
Komplementaranpartsselskabet S272 ApS	København	40.000	100%
TG Helgolandsgade Komplementarselskab ApS	København	50.000	100%
Thylander Asset Management ApS	København	40.000	100%
Komplementarselskabet TPF Holding ApS	København	40.000	100%
Komplementarselskabet TPF 1 ApS	København	40.000	100%
Komplementarselskabet TPF 2 ApS	København	40.000	100%
Build-for-life K/S *)	København	0	100%
Build-for-life GP ApS *)	København	40.000	100%

*) Nystiftet selskab hvor første regnskabsår løber til 31/12 2022

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	17.253.082	11.229.133	632.750	618.750
Nettoeffekt af virksomhedssalg	-5.793.337	0	0	0
Tilgang i årets løb	20.000	6.023.949	20.000	14.000
Afgang i årets løb	-3.800.379	0	0	0
Overførsler i årets løb	-1.614.000	0	-14.000	0
Kostpris 31. december	<u>6.065.366</u>	<u>17.253.082</u>	<u>638.750</u>	<u>632.750</u>
Værdireguleringer 1. januar	35.250.626	21.657.382	-43.681	-287.778
Årets resultat	15.937.858	16.821.082	151.489	-170.218
Modtagne udbytter	-34.942.620	-6.927.968	0	414.315
Nettoeffekt af virksomhedssalg	-3.536.036	0	0	0
Overførsler i årets løb	1.187.610	3.700.130	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>13.897.438</u>	<u>35.250.626</u>	<u>107.808</u>	<u>-43.681</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.962.804</u>	<u>52.503.708</u>	<u>746.558</u>	<u>589.069</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
TGHFKH ApS	København	50.000	50%
Klejngaard Angels ApS	Gentofte	50.000	50%
Komplementaraktieselskabet Strandvejen 195-199	København	125.000	25%
Komplementarselskabet Smedeland 30 ApS *)	København	40.000	50%
Associerede selskaber i Thylander Gruppen A/S:			90%
I/S Brentwood Management	København	0	50%
Power Hall A/S	København	501.001	33%
Sophienberg Gruppen Holding ApS	København	200.000	46%
Norse Property Management A/S *)	København	400.000	40%

*) Nystiftet selskab hvor første regnskabsår løber til 31/12 2021

Noter til årsregnskabet

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	34.710.033	7.393.191
Nettoeffekt af virksomhedssalg	-3.000.000	0
Tilgang i årets løb	12.330.891	2.732.705
Overførsler i årets løb	1.725.000	0
Kostpris 31. december	<u>45.765.924</u>	<u>10.125.896</u>
Opskrivninger 1. januar	20.837.554	-2.157.636
Årets opskrivninger	19.126.594	2.399.597
Modtaget udbytte	-9.858.342	0
Overførsler i årets løb	-1.187.610	0
Opskrivninger 31. december	<u>28.918.196</u>	<u>241.961</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>74.684.120</u>	<u>10.367.857</u>

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

11 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.894.520 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
12 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	0	20.000.000	0	20.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	25.000.000	0	25.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	1.202.746	-3.271.977
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	6.433.881	11.425.895	0	0
Overført resultat	31.564.168	-4.576.953	30.361.422	-1.304.976
	62.998.049	26.848.942	56.564.168	15.423.047

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
13 Udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	1.259.778	2.138.707	-74.635	-74.635
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.560.434	-878.929	13.746	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	3.820.212	1.259.778	-60.889	-74.635

Det indregnede skatteaktiv i moderselskabet består af nedskrivning på tilgodehavende og fremførte skattemæssige underskud. Det forventes at fremførte underskud anvendes i sambeskatningen inden for de kommende år.

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	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	0	171.823.709	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	76.116.350	0	0
Langfristet del	0	247.940.059	0	0
Inden for 1 år	0	575.797	0	0
	0	248.515.856	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	20.104.000	0	20.104.000	0
Langfristet del	20.104.000	0	20.104.000	0
Øvrig kortfristet gæld	43.266.848	41.106.246	23.247.214	2.128.269
	63.370.848	41.106.246	43.351.214	2.128.269

Koncernens gældsforpligtelser er i 2020 reduceret med DKK 76.730.785 relateret til negativ indre værdi i tilknyttet virksomhed, hvor moderselskabet ikke har retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Noter til årsregnskabet

15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2021	2020
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-28.360.572	-7.708.157
Finansielle omkostninger	3.607.321	3.831.663
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	375.019	244.920
Andre reguleringer	0	3.679.064
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-15.937.858	-16.143.198
Skat af årets resultat	11.345.796	1.116.912
Værdiregulering investeringsejendom	0	-511.007
	-28.970.294	-15.489.803

16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2021	2020
	DKK	DKK
Ændring i tilgodehavender	-22.538.993	-400.296
Ændring i kortfristet gæld	-7.303.280	2.006.669
	-29.842.273	1.606.373

Noter til årsregnskabet

17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	0	238.570.000	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. 46.985 (2020: t.kr. 1.623).

Selskabet har investeret i fem equity fonde, hvor der er givet samlet tilsagn om at indbetale t.kr. 15.720. Der er på nuværende tidspunkt indbetalt t.kr. 8.349, hvormed den resterende del af tilsagnet udgør t.kr. 7.371. En dattervirksomhed har investeret i fem fonde, hvor der er et resterende tilsagn på op til t.kr. 27.998

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, udbytter mv.

Selskabet har overfor pengeinstitut i TG Helgolandsgade P/S afgivet kautionserklæring for gæld på t.kr 48.032.

Selskabet har overfor pengeinstitut i Thylander Gruppen A/S afgivet kautionserklæring, hvor gæld udgør t.kr. 0.

Noter til årsregnskabet

18 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Lars Thylander
ApS af 1986

Hovedaktionær, Direktør, Bestyrelsesmedlem
Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Kristian Thylander
Kristian Thylander ApS

Aktionær, Bestyrelsesmedlem
Aktionær

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thylander Gruppen Holding A/S for 2021 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 2021 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

19 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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.

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.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investerings ejendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi 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 ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De forventede budgetterede pengestrømme kapitaliseres med et individuelt fastsat afkastsats. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

19 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

19 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 gældsmetode 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

19 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

19 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$