
Thylander Gruppen Holding A/S

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 12 49 86 83

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /7 2021

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 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juli 2021

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Thylander Gruppen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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.

København, den 2. juli 2021

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: 32. 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				
	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	38.934	41.998	47.163	83.846	87.669
Resultat før finansielle poster	7.946	8.411	15.691	56.741	65.674
Resultat af finansielle poster	20.020	5.951	81.816	43.000	18.533
Årets resultat	26.849	11.382	84.274	88.168	68.650
Balance					
Balancesum	520.077	522.024	637.612	601.644	529.766
Egenkapital	222.918	229.154	256.740	218.358	167.473
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	13.755	24.676	36.580	35.446	62.999
- investeringsaktivitet	-26.884	7.427	-27.524	-5.195	4.257
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-5.331	-3.445	-26.413	-29.234	-215
- finansieringsaktivitet	-20.592	-11.202	-2.849	-25.575	-35.769
Årets forskydning i likvider	-33.721	20.900	6.207	4.676	31.487
Antal medarbejdere	29	33	29	27	24
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	1,5%	1,6%	2,5%	9,4%	12,4%
Soliditetsgrad	42,9%	43,9%	40,3%	36,3%	31,6%
Forrentning af egenkapital	11,9%	4,7%	35,5%	45,7%	47,8%

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 og Esbjerg Storcenter 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.

Resultatet i den forløbne periode betegnes som tilfredsstillende. Årsresultatet for moderselskabet blev kr. 15,4 mio. med en egenkapital på kr. 191,0 mio. og balancesum på kr. 195,2 mio., mens koncernens resultat blev kr. 26,8 mio. med en egenkapital på kr. 222,9 mio. og balancesum på 520,1 mio.

Forventet udvikling

Koncernen har i 2020 oplevet en øget efterspørgsel efter de kompetencer og services som koncernen tilbyder. Ejendomsinvesteringer frembyder under de rette omstændigheder en attraktiv afkast- og 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.

Ejendomsinvesteringer er aktive investeringer, der kræver en tæt og aktiv forvaltning samt et bredt kompetencesæt og erfaring. Dette er koncernens kernekompetence og koncernen oplever en stadig stigende efterspørgsel fra eksisterende og nye kunder.

Den verserende Covid-19 pandemi har siden starten af 2020 resulteret i en omfattende nedlukning af samfundet. Der hersker fortsat en vis usikkerhed om de endelige forretningsmæssige effekter for ejendomsbranchen. Pandemien har skabt problemer for en del erhvervslejere og deraf følgende ændringer i indgående lejeaftaler.

Der forventes for 2021 et resultat på niveau med 2020.

Kapitalberedskabet

Koncernens likviditetsberedskab anses for tilstrækkeligt til at finansiere de budgetterede aktiviteter. Selskabets ejere har erklæret sig rede til ikke at lade udbytte udbetale, med mindre der også efter udbetaling er et komfortabelt kapitalberedskab.

Ledelsesberetning

Anvendelse af finansielle instrumenter

Særlige risici

Koncernens aktiviteter er forbundet med en række usikkerheder. Der påhviler ikke koncernen særlige risici 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 koncernens 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 indenfor virksomhedens forretningsområde, herunder finansiell analyse og kalkulation, lejekontraktforhold, asset management, finansiering og køb og salg af ejendomme. Disse sikrer i samarbejde med koncernens eksterne rådgivere en professionel håndtering af koncernens 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der knytter sig usikkerheder til den løbende regnskabsmæssige opgørelse af værdien af investeringer og investeringsejendomme som indregnes til dagsværdi baseret på anerkendte værdiansættelsesmodeller. Modellerne indeholder elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder forrentningskravet. 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 Thylander Gruppen Holding A/S' finansielle status og vurdering af den fremtidige udvikling er der taget hensyn til de usikkerheder og risici, der er knyttet til koncernens aktiver og forpligtelser, som er gældende på balancetidspunktet.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter regnskabsåret udløb erhvervet yderligere kapitalandele i Thylander Gruppen A/S. Der er efter regnskabsperiodens afslutning herudover ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		38.423.299	57.885.061	-2.068.696	-398.177
Værdireguleringer af investeringsaktiver		511.007	-15.886.790	0	0
Bruttofortjeneste		38.934.306	41.998.271	-2.068.696	-398.177
Personaleomkostninger	2	-30.743.224	-33.439.906	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-244.920	-146.891	0	0
Resultat før finansielle poster		7.946.162	8.411.474	-2.068.696	-398.177
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	16.471.003	3.446.165
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		16.143.198	2.619.688	-848.102	-50.279
Finansielle indtægter	3	7.708.157	6.613.272	2.516.320	4.412.784
Finansielle omkostninger	4	-3.831.663	-3.282.081	-603.050	-3.945
Resultat før skat		27.965.854	14.362.353	15.467.475	7.406.548
Skat af årets resultat	5	-1.116.912	-2.980.671	-44.428	-994.193
Årets resultat		26.848.942	11.381.682	15.423.047	6.412.355

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Erhvervede rettigheder		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	6	0	0	0	0
Investeringsejendomme	8	238.570.000	234.000.000	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	3.251.408	2.224.053	1.483.219	1.483.219
Materielle anlægsaktiver		241.821.408	236.224.053	1.483.219	1.483.219
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	58.851.557	63.098.762
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	52.503.708	32.886.515	589.069	330.972
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	50.453.143	39.350.470	141.111	220.414
Finansielle anlægsaktiver		102.956.851	72.236.985	59.581.737	63.650.148
Anlægsaktiver		344.778.259	308.461.038	61.064.956	65.133.367
Varebeholdninger		0	15.431.810	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.928.328	13.716.610	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	48.822.859	43.573.501
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		28.030.417	16.479.363	3.059.446	5.150.217
Andre tilgodehavender		39.272.374	53.385.764	17.829.452	305.900
Udskudt skatteaktiv	15	0	0	74.635	74.635
Selskabsskat		0	2.375.004	0	3.392.951
Tilgodehavender		80.231.119	85.956.741	69.786.392	52.497.204
Værdipapirer		44.178.642	27.564.704	44.178.642	27.564.704
Likvide beholdninger		50.889.062	84.609.897	20.191.491	48.692.604
Omsætningsaktiver		175.298.823	213.563.152	134.156.525	128.754.512
Aktiver		520.077.082	522.024.190	195.221.481	193.887.879

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital	13	1.894.520	1.894.520	1.894.520	1.894.520
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	38.881.946	42.153.923
Overført resultat		189.092.877	187.928.038	150.210.931	145.774.115
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		190.987.397	189.822.558	190.987.397	189.822.558
Minoritetsinteresser		31.930.519	39.331.493	0	0
Egenkapital		222.917.916	229.154.051	190.987.397	189.822.558
Udskudt skat	15	1.259.778	2.138.707	0	0
Hensatte forpligtelser		1.259.778	2.138.707	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		247.940.059	244.361.394	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	247.940.059	244.361.394	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	16	575.797	802.045	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.300.448	2.660.728	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	518.584	518.575
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.559.164	1.824.980	1.559.164	1.752.432
Selskabsskat		1.417.676	0	28.067	0
Anden gæld		41.106.244	41.082.285	2.128.269	1.794.314
Kortfristede gældsforpligtelser		47.959.329	46.370.038	4.234.084	4.065.321
Gældsforpligtelser		295.899.388	290.731.432	4.234.084	4.065.321
Passiver		520.077.082	522.024.190	195.221.481	193.887.879
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	14				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19				
Nærtstående parter	20				
Anvendt regnskabspraksis	21				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs-	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre	Overført	Egenkapital ekskl. minori-	Minoritets-	I alt
	kapital	værdi meto-	resultat	tets-	interesser	
	DKK	de	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.894.520	0	187.928.038	189.822.558	39.331.493	229.154.051
Salg til minoritet	0	0	5.741.792	5.741.792	4.758.208	10.500.000
Afgang ved frasalg	0	0	0	0	-16.685.077	-16.685.077
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-6.900.000	-6.900.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-20.000.000	-20.000.000	0	-20.000.000
Årets resultat	0	0	15.423.047	15.423.047	11.425.895	26.848.942
Egenkapital 31. december	1.894.520	0	189.092.877	190.987.397	31.930.519	222.917.916

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	1.894.520	42.153.923	145.774.115	189.822.558	0	189.822.558
Salg til minoritet	0	0	5.741.792	5.741.792	0	5.741.792
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-20.000.000	-20.000.000	0	-20.000.000
Årets resultat	0	-3.271.977	18.695.024	15.423.047	0	15.423.047
Egenkapital 31. december	1.894.520	38.881.946	150.210.931	190.987.397	0	190.987.397

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat		26.848.942	11.381.682
Reguleringer	17	-15.489.803	13.063.473
Ændring i driftskapital	18	1.606.373	20.013.145
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		12.965.512	44.458.300
Renteindbetalinger og lignende		2.201.606	-102.220
Renteudbetalinger og lignende		-3.831.663	-3.282.081
Pengestrømme fra ordinær drift		11.335.455	41.073.999
Betalt selskabsskat		2.419.724	-16.397.871
Pengestrømme fra driftsaktivitet		13.755.179	24.676.128
Køb af materielle anlægsaktiver		-5.331.268	-3.444.859
Udbytte mv. til minoriteter		-6.900.000	-28.967.300
Køb/salg/lån/udbytte mv. fra associerede virksomheder		8.111.967	23.308.637
Køb/salg/udbytte andre kapitalandele og værdipapirer		-22.764.250	16.530.061
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-26.883.551	7.426.539
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-326.647	-653.110
Ændring af gæld til selskabsdeltagere		-265.816	-549.311
Betalt udbytte		-20.000.000	-10.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-20.592.463	-11.202.421
Ændring i likvider		-33.720.835	20.900.246
Likvider 1. januar		84.609.897	63.709.651
Likvider 31. december		50.889.062	84.609.897
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		50.889.062	84.609.897
Likvider 31. december		50.889.062	84.609.897

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på koncernens ejendom.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af koncernens ejendom i årsregnskabet, skal koncernen vælge dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at koncernens ledelse årligt skal vurdere værdien af koncernens ejendom.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

For yderligere oplysninger henvises til note 8.

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	27.576.414	31.277.963	0	0
Andre omkostninger til social sikring	204.412	247.659	0	0
Andre personaleomkostninger	2.962.398	1.914.284	0	0
	30.743.224	33.439.906	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	29	33	0	0

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

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.034.614	979.883
Renteindtægter associerede virksomheder	1.439.205	1.138.891	50.119	29.892
Andre finansielle indtægter	6.268.952	5.474.381	1.431.587	3.403.009
	7.708.157	6.613.272	2.516.320	4.412.784

Noter til årsregnskabet

4 Finansielle omkostninger	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Andre finansielle omkostninger	3.831.663	3.282.081	603.050	3.945
	3.831.663	3.282.081	603.050	3.945

5 Skat af årets resultat	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	1.397.806	1.968.246	44.428	994.193
Årets udskudte skat	-267.410	1.012.425	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-13.484	0	0	0
	1.116.912	2.980.671	44.428	994.193

6 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

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	2.941.243
Tilgang i årets løb	1.427.575
Afgang i årets løb	<u>-259.935</u>
Kostpris 31. december	<u>4.108.883</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	717.190
Årets afskrivninger	253.553
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-113.268</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>857.475</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.251.408</u>

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>1.483.219</u>
Kostpris 31. december	<u>1.483.219</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.483.219</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	373.772.566
Tilgang i årets løb	4.058.987
Kostpris 31. december	<u>377.831.553</u>
Værdireguleringer 1. januar	-139.772.560
Årets værdireguleringer	511.007
Værdireguleringer 31. december	<u>-139.261.553</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>238.570.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

	Koncern	
	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	238.570.000	234.000.000
Budgetperiode	7 år	7 år
Indeksregulering	0,75%	0,75%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse	6,50%	6,50%
Diskonteringsrente	7,25%	7,25%
Antal kvadratmeter	18.005	18.005
Karakteristika:	Storcenter	Storcenter

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2020	2019
	DKK	DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	20.657.061	28.800.393
Tilgang i årets løb	140.000	700.000
Afgang i årets løb	-827.450	-8.843.332
Kostpris 31. december	<u>19.969.611</u>	<u>20.657.061</u>
Værdireguleringer 1. januar	42.441.701	79.641.222
Årets afgang	-3.930.758	0
Årets resultat	16.471.003	4.800.479
Udbytte til moderselskabet	-16.100.000	-42.000.000
Værdireguleringer 31. december	<u>38.881.946</u>	<u>42.441.701</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>58.851.557</u>	<u>63.098.762</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Thylander Gruppen A/S	København	1.000.000	63%
Jøra Invest ApS	København	500.000	100%
Mila Invest ApS	København	186.250	65%
A/S af 1. maj 2019	København	500.000	70%
TG Berlin I ApS	København	126.000	100%
TG Berlin Properties I GmbH (EUR)	Berlin, Tyskland	25.000	100%
17. december P/S *)	København	100.000	100%
Komplementarselskabet 17. december ApS *)	København	40.000	100%
Komplementaraktieselskabet af 22.12.2006	København	125.000	80%
Datterselskaber i Thylander Gruppen A/S:			63%
TG Transaction Management ApS	Frederiksberg	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 C272 ApS	København	40.000	100%
TG Helgolandsgade Komplementarselskab ApS	København	50.000	100%
Thylander Asset Management ApS *)	København	40.000	100%

Noter til årsregnskabet

9 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Thylander Property Fund Holding P/S *)	København	125.000	100%
Thylander Property Fund P/S *)	København	125.000	100%
Komplementarselskabet TPF Holding ApS *)	København	40.000	100%
Komplementarselskabet TPF ApS *)	København	40.000	100%
Datterselskab i A/S af 1. maj 2019:			70%
Esbjerg Storcenter A/S	København	500.000	75%

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	11.229.133	20.603.058	618.750	743.750
Tilgang i årets løb	6.023.949	1.175.000	14.000	25.000
Afgang i årets løb	0	-10.548.925	0	-150.000
Kostpris 31. december	17.253.082	11.229.133	632.750	618.750
Værdireguleringer 1. januar	21.657.382	43.609.735	-287.778	1.182.584
Årets resultat	16.821.082	2.619.688	-170.218	-50.279
Modtagne udbytter	-6.927.968	-24.572.041	414.315	-1.420.083
Overførsler i årets løb	3.700.130	0	0	0
Værdireguleringer 31. december	35.250.626	21.657.382	-43.681	-287.778
Regnskabsmæssig værdi 31. december	52.503.708	32.886.515	589.069	330.972

Noter til årsregnskabet

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%
Hubb ApS	København	42.000	33%
Associerede selskaber i A/S af 1. maj 2019:			70%
Burrito Venture Partners A/S	København	801.000	25%
TG Vesterbrogade 107 ApS	København	5.000.000	20%
TG Sydmarken 5 Holding A/S	København	5.000.000	33%
Associerede selskaber i Thylander Gruppen A/S:			63%
I/S Brentwood Management	København	0	50%
Advantage Private Equity Management A/S	København	580.006	20%
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

11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre værdipa- piper og kapital- andele	Andre værdipa- piper og kapital- andele
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	22.614.262	1.777.035
Tilgang i årets løb	6.479.615	0
Kostpris 31. december	29.093.877	1.777.035
Opskrivninger 1. januar	16.736.208	-1.556.621
Årets opskrivninger	4.952.361	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-329.303	-79.303
Opskrivninger 31. december	21.359.266	-1.635.924
Regnskabsmæssig værdi 31. december	50.453.143	141.111

Noter til årsregnskabet

12 Periodeafgrænsningsposter

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

13 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominel værdi DKK
A-aktier	1.758.833	1.758.833
B-aktier	135.687	135.687
		1.894.520

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

Der gælder indskrænkninger i B-kapitalandelenes omsættelighed.

14 Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Betalt ekstraordinært udbytte	20.000.000	10.000.000	20.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-3.271.977	-38.669.883
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	11.425.895	4.969.327	0	0
Overført resultat	-4.576.953	-3.587.645	-1.304.976	35.082.238
	26.848.942	11.381.682	15.423.047	6.412.355
Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb	0	0	0	10.000.000

Noter til årsregnskabet

15 Udskudt skat	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	2.138.707	1.231.132	-74.635	-76.603
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-267.410	1.012.425	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-611.519	-104.850	0	1.968
Hensættelse til udskudt skat 31. december	1.259.778	2.138.707	-74.635	-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.

16 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:

Gæld til realkreditinstitutter	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Efter 5 år	171.823.709	189.421.525	0	0
Mellem 1 og 5 år	76.116.350	54.939.869	0	0
Langfristet del	247.940.059	244.361.394	0	0
Inden for 1 år	575.797	802.045	0	0
	248.515.856	245.163.439	0	0

Koncernens gældsforpligtelser er i 2020 reduceret med DKK 76.730.785 (2019: DKK 80.409.849) relateret til negativ indre værdi i tilknyttet virksomhed, hvor moderselskabet ikke har retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2020	2019
	DKK	DKK
17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-7.708.157	-6.613.272
Finansielle omkostninger	3.831.663	3.282.081
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	244.920	146.891
Andre reguleringer	3.679.064	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-16.143.198	-2.619.688
Skat af årets resultat	1.116.912	2.980.671
Værdiregulering investeringsejendom	-511.007	15.886.790
	-15.489.803	13.063.473

	Koncern	
	2020	2019
	DKK	DKK
18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	0	-15.431.810
Ændring i tilgodehavender	-400.296	27.849.329
Ændring i kortfristet gæld	2.006.669	0
Ændring i leverandører m.v.	0	7.595.626
	1.606.373	20.013.145

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	238.570.000	234.000.000	0	0
---	-------------	-------------	---	---

Noter til årsregnskabet

19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK

Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leje- og leasingforpligtelser, hvor de samlede leje- og leasingydelser i den resterende leje- og leasing periode udgør t.kr. 1.623 (2019: 3.210).

Selskabet har investeret i tre equity fonde, hvor der er givet samlet tilsagn om at indbetale t.kr. 14.115. Der er på nuværende tidspunkt indbetalt t.kr. 5.616, hvormed den resterende del af tilsagnet udgør t.kr. 8.499.

Selskabet har investeret i et P/S, hvor den maksimale resthæftelse udgør t.kr 300.

Selskabet har ydet et lån på t.kr. 2.500. Der er givet tilsagn om yderligere lån på t.kr. 2.500. Tilsagnet vedvarer indtil 1/1 2024.

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 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 50.597.

Noter til årsregnskabet

20 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Lars Thylander

Hovedaktionær, Direktør, Bestyrelsesmedlem

Øvrige nærtstående parter

Kristian Thylander

Aktionær, Bestyrelsesmedlem

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thylander Gruppen Holding A/S for 2020 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 2020 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.

Noter til årsregnskabet

21 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

21 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

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter igangværende byggeprojekter.

Igangværende byggeprojekter måles til anskaffessummen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 proventuet 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 nominel 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 eksklusive 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 langfri-

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

stede 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.

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