



Thylander Gruppen A/S

Store Strandstræde 19
1255 København K

cvr. 34 80 07 82

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets
ordførere generalforsamling den 29. april
2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse:

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors erklæringer	side 4
Koncernoversigt	side 6
Femårsoversigt	side 7
Ledelsesberetning	side 8
Resultatopgørelse	side 13
Balance	side 14
Egenkapitalopgørelse	side 15
Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet	side 16
Regnskabspraksis	side 21

Selskabsoplysninger

Selskabet: Thylander Gruppen A/S
Store Strandstræde 19
1255 København K
www.thylandergruppen.dk
CVR-nr.: 34 80 07 82
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 01/01 - 31/12

Kapitalejere: Thylander Gruppen Holding A/S, 75 %
NVS ApS, 25 %

Bestyrelse: Lars Thylander, formand
Per H. Jensen
Peter Reedtz
Søren Hofman Laursen

Direktion: Carsten Viggo Bæk

Revisor: PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR-nr.: 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige.

Koncern- og årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2016

Direktion

Carsten Viggo Bæk

Bestyrelse

Lars Thylander
formand

Søren Hofmann Laursen

Per Henning Jensen

Peter Reedtz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Thylander Gruppen A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Thylander Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Ledelsens ansvar for koncern- og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Udtalelse om ledelsesberetning

Vi har i henhold til Bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

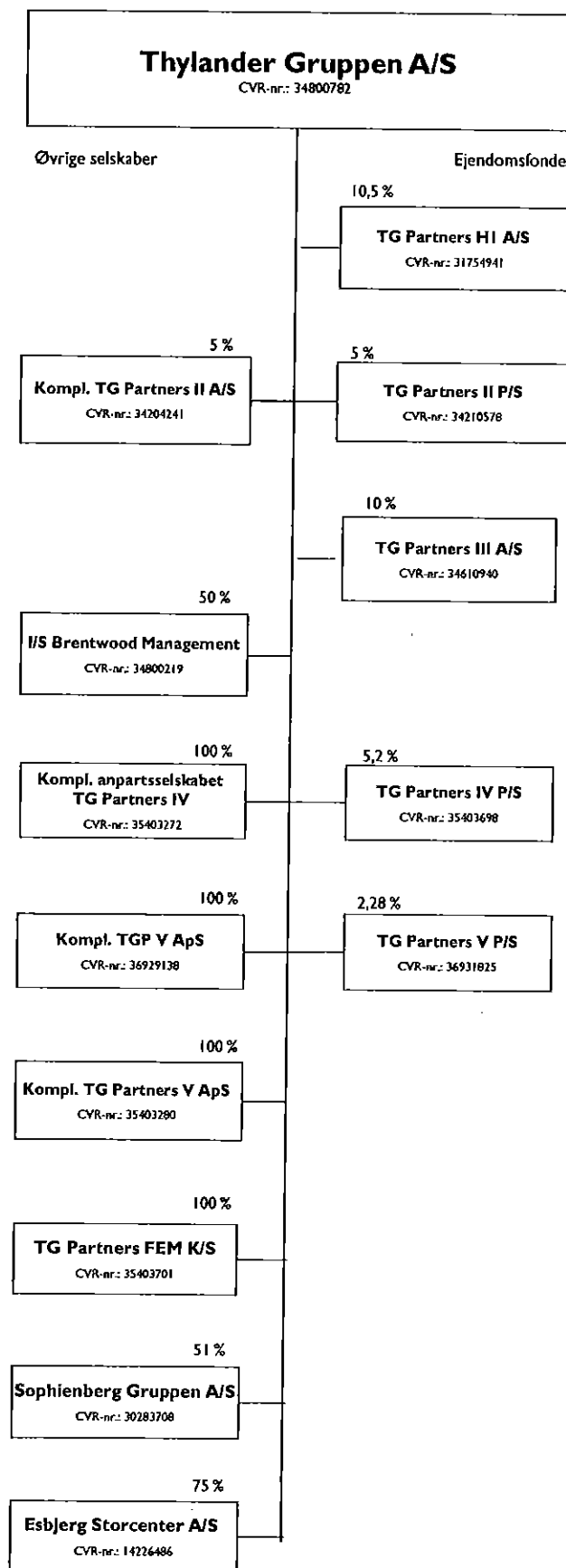
København, den 29. april 2016.

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
Statsautoriseret revisor

Henrik Ødegaard
Statsautoriseret revisor

Koncernoversigt



Thylander Gruppen A/S

Femårsoversigt

Hovedtal	År 2015	År 2014	År 2013 (6 mdr.)	År 2012/13	År 2011/12
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Resultat					
Administrationsgebyrer	29.282.290	26.599.175	14.999.421	15.866.587	9.579.397
Andre driftsindtægter	87.845.076	7.895.898	0	0	0
Indtægter i alt	117.127.366	34.495.073	14.999.421	15.866.587	9.579.397
Udgifter til personale og administration	-29.493.844	-18.706.911	-5.525.595	-9.430.408	-8.748.758
Resultat før finansielle poster	22.885.099	15.154.257	9.351.074	6.271.258	336.317
Resultat før skat	45.101.149	20.575.944	11.349.645	14.480.126	373.321
Årets resultat	36.029.956	16.758.354	8.923.480	12.849.770	63.779
Balance					
Egenkapital	72.537.681	41.507.724	24.749.370	15.825.890	1.482.090
Aktiver i alt	444.229.037	109.072.923	38.305.793	25.466.238	9.552.947
Nøgletal					
Solvensprocent	16,3%	38,1%	64,6%	62,1%	15,5%
Egenkapitalforrentning før skat	79,1%	62,1%	55,9%	167,3%	25,2%
Egenkapitalforrentning efter skat	63,2%	50,6%	44,0%	148,5%	4,3%
Gennemsnitlig antal medarbejdere	14	11	8	8	7
Antal fonde under administration	7	6	4	2	1
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Assets under management (AuM)	4.044.716	4.326.266	3.229.284	2.105.526	783.207

Definitioner af nøgletallene findes under afsnittet med regnskabspraksis.

Regnskabsår er omlagt til kalenderåret i 2013 med omlægningsperiode 1. juli - 31. december 2013

Selskabet har erhvervet 51 % af kapitalandelene i Sophienberg Gruppen i oktober 2014

Selskabet har erhvervet 75 % af kapitalandelene i Esbjerg Storcenter i december 2015

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Ejendomsfonde

Thylander Gruppen A/S (TG) driver virksomhed indenfor private equity real estate og asset management.

Virksomhedens forretningsmodel er etablering af ejendomsfonde, hvor TG deltager som medinvestor og asset manager.

Der investeres udelukkende i danske ejendomme med stabil indtjening. Før hver ejendomsinvestering udarbejdes en forretningsplan for, hvorledes den enkelte ejendom kan forbedres, således at værdien øges markant mere end almindelig indeksregulering. Forretningsplanen implementeres ved en aktiv og systematisk forvaltning. Der er særlig fokus på risikostyring - dels i valg af ejendomme og dels ved at afbalancere risici på forpligtelserne. I ejendomsfondene anvendes udelukkende dansk realkredit eller anden finansiering med kommitment.

Ejendomsfondene etableres gennem partnerskaber med institutionelle investorer, industri- og familiefonde samt velhavende privatpersoner. TG har ansvaret for ejendomsfondenes samlede aktiviteter, herunder investeringer, udvikling og salg samt finansiering, rapportering og generel forvaltning.

Der er stor efterspørgsel efter de typer formueplaceringer TG tilbyder. TG vurderer, at der de kommende år fortsat vil kunne foretages lønsomme investeringer i fast ejendom i Danmark, hvor værdien kan øges i ejerperioden. Investeringsbeslutningerne er baseret på analyser af den økonomiske og markedsmæssige udvikling samt indgående undersøgelser af den konkrete ejendom og muligheden for at skabe merværdi. TG samarbejder med Institutet for Fremtidsforskning (IFF) om langsigtede analyser af den demografiske udvikling i de byer, TG ønsker at investere i. På basis af disse analyser vil TG i 2016 øge investeringerne i boligejendomme i udvalgte provinsbyer. Dette vil ske i en ny ejendomsfond med deltagelse af danske pensionskasser.

Ved udgangen af 2015 deltager TG som medejer og/eller asset manager i 7 ejendomsfonde. Fondene har i deres levetid foretaget ejendomsinvesteringer for godt kr. 4,7 mia., hvoraf ca. kr. 2,0 mia. er tilført i kontant egenkapital fra investorerne og TG. Det samlede etageareal udgør ca. 344.000 m² fordelt på 61 ejendomme. Udviklingen af ejendommene sker i overensstemmelse med de lagte forretningsplaner, hvorved afkastet øges væsentligt over inflationen.

I 2015 er der opnået et samlet resultat på kr. 297,3 mio. til investorerne i de af TG administrerede fonde.

I henhold til ny lovgivning inden for alternative investeringsfonde har selskabet ansøgt Finanstilsynet om at blive forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF). Tilladelsen blev givet af Finanstilsynet den 22. maj 2015, hvorfor selskabet nu er under Finanstilsynets tilsyn.

Øvrige aktiviteter

I 2014 erhvervede TG 51 % af aktierne i Sophienberg Gruppen A/S (SG), hvilket har tilført TG kompetencer indenfor det byggetekniske område i bred forstand, herunder projektstyring, myndighedsbehandling samt udvikling – se nærmere på www.sophienberg.com. Samarbejdet styrker både TG og SG. Der samarbejdes om gennemførelse af udviklingsprojekter i ejendomme under management af TG samt tilførsel af investorer og managementkompetencer til SG projekter. I fremtiden vil samarbejdet tillige omfatte fælles projekter med nybyggeri og udvikling af velbeliggende ejendomme, primært beboelse og retail.

TG har i slutningen af december 2015 erhvervet 75 % af aktierne i Esbjerg Storcenter A/S. Esbjerg Storcenter er et butikscenter beliggende i retailområdet Esbjerg Nord, som dækker 34 % af detailomsætningen i Esbjerg. Esbjerg Storcenter omfatter 36 butikker og et areal på 19.315 m². Udviklingspotentialer for ejendommen anses for betydeligt, og i løbet af 2016 og 2017 vil planerne for ejendommen blive realiseret. Udviklingen forestås af TG i samarbejde med SG.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet i den forløbne periode betegnes som særdeles tilfredsstillende, og afspejler, at det er lykkedes at øge værdien i ejendomsfondene samt at gennemføre nye investeringer i velbeliggende danske ejendomme. Årets resultat blev kr. 36,0 mio. med en egenkapital på kr. 72,5 mio og balancesum på kr. 84,7 mio. for selskabet og kr. 444,2 mio. for koncernen.

Resultatet er påvirket positivt af særligt 3 faktorer:

- TG's andel af værdistigninger på ejendomme under forvaltning ca. kr. 14,9 mio.
- Honorarindtægter fra rådgivning af udenlandske investorer kr. 8,6 mio.
- Positiv udvikling i Sophienberg Gruppen A/S, som bidrager med kr. 8,0 mio.

TG er i en god position til at udvide og udvikle aktiviteterne yderligere.

Resultatet for 2016 forventes at blive positivt på et tilfredsstillende niveau.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Kapitalberedskab

Der budgetteres med positivt resultat og pengestrøm for 2016. Koncernens likviditetsberedskab anses for tilstrækkeligt til at finansiere de budgetterede aktiviteter.

Særlige risici

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

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

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

Videnressourcer

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

Oversigt bestyrelsens og direktionens ledelseshverv:

Direktionen

Carsten Viggo Bæk

Administrerende direktør, advokat.

DIREKTIONSPOSTER I:

ESBJERG STORCENTER A/S
KOMPLEMENTARSELSKABET TGP V ApS
AMALIEGADE 12 ApS
TG KIGKURREN ApS
I/S BRENTWOOD MANAGEMENT
TG BRENTWOOD A/S
TG PARTNERS III A/S
TG PARTNERS H1 A/S
TG PARTNERS H2 A/S
ONSGAARDEN ApS
TGP B ApS
CHRISTIANSHAVNS KANAL 4 ApS
DR. TVÆRGADE 8 ApS
K/S CHRISTIANSHAVNS KANAL 4
K/S AF 1. AUGUST 2010
KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET AF 1. AUGUST 2010
TGP F ApS
TG PARTNERS A/S
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 22.12.2006
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 1. 11. 2006
SPS LEASING ApS
NVS ApS
TG PARTNERS V P/S
KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET TG PARTNERS IV
KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET TG PARTNERS V
TG PARTNERS IV P/S
KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET STRANDVEJEN 195-199
OLE SUHRS GADE 13-15 ApS
KOMPLEMENTARSELSKABET TG PARTNERS II ApS

BESTYRELSESPOSTER I:

ESBJERG STORCENTER A/S
EJENDOMSSELSKABET AF 19.12.2014 KOMPLEMENTAR ApS
EJENDOMSSELSKABET AF 19.12.2014 P/S
SOPHIENBERG GRUPPEN A/S
TG PARTNERS Fem K/S
I/S BRENTWOOD MANAGEMENT
K/S STRANDVEJEN 195-199
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 1. 11. 2006
EI INVEST – BERLIN I ApS
K/S AF 22.12.2006
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 22.12.2006
GENTOFTE EJENDOMSSELSKAB, KOMMANDITSSELSKAB

Bestyrelsen

Lars Thylander

Bestyrelsesformand

DIREKTIONSPOSTER I:

KOMPLEMENTARSELSKABET TGP V ApS
TG BERLIN I ApS
THYLANDER GRUPPEN HOLDING A/S
KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET STRANDVEJEN 195-199
OLE SUHRS GADE 13-15 ApS
ONSGAARDEN ApS
TGP B ApS
CHRISTIANSHAVNS KANAL 4 ApS
DR. TVÆRGADE 8 ApS
K/S CHRISTIANSHAVNS KANAL 4
TGP F ApS
EI INVEST - BERLIN I ApS
MILA INVEST I ApS
JØRA INVEST ApS

BESTYRELSESPOSTER I:

ESBJERG STORCENTER A/S
EJENDOMSSELSKABET AF 19.12.2014 KOMPLEMENTAR ApS
EJENDOMSSELSKABET AF 19.12.2014 P/S
SOPHIENBERG GRUPPEN A/S
TG PARTNERS Fem K/S
TG PARTNERS IV P/S
THYLANDER GRUPPEN HOLDING A/S
I/S BRENTWOOD MANAGEMENT
TG BRENTWOOD A/S
TG PARTNERS III A/S
K/S STRANDVEJEN 195-199
TG PARTNERS II P/S
TG PARTNERS H1 A/S
TG PARTNERS H2 A/S

Søren Hofmann Laursen

Bestyrelsesmedlem

DIREKTIONSPOSTER I:

BLEGDAMMEN 2007 ApS
HOFMAN EJENDOMME ApS
SYDHAVNEN I 2007 ApS

BESTYRELSESPOSTER I:

K/S AF 22.12.2006
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 22.12.2006
VICTORIA PROPERTIES A/S
GENTOFTE EJENDOMSSKAB, KOMMANDITSELSKAB
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 1. 11. 2006
EI INVEST - BERLIN I ApS

Peter Reedt

Bestyrelsesmedlem

DIREKTIONSPOSTER I:

REEDTZ INVEST ApS

BESTYRELSESPOSTER I:

HAVNEØEN 1 P/S
KOMPLEMENTARSELSKABET HAVNEØEN 1 ApS
HAVNEØEN 1 P/S
KOMPLEMENTARSELSKABET HAVNEØEN 1 ApS
WILDERS PLADS EJENDOMME A/S
K/S PERLEGADE, SØNDERBORG
HOFMAN EJENDOMME ApS
SOPHIENBERG GRUPPEN A/S
DANIELSEN SPACE PLANNING ApS
LINTRUP & NORGART A/S
OBELHUS A/S
K/S SVENDBORG BYCENTER
K/S ØSTERGADE 3-5
DANIELSEN ARCHITECTURE A/S
EJENDOMSFØRENINGEN DANMARK

BESTYRELSESPOSTER I:

KONCENTON A/S
TG PARTNERS V P/S
INVESTERINGSFØRENINGEN SPARINVEST
PRIVATE GLOBAL PROPERTY GP ApS
TG PARTNERS IV P/S
CORE BOLIG III INVESTORAKTIESELSKAB
CORE BOLIG III INVESTORAKTIESELSKAB II
CORE BOLIG III KOMMANDITAKTIESELSKAB
OBTON FONDSMÆGLERSELSKAB A/S
TG BRENTWOOD A/S
TG PARTNERS III A/S
TG PARTNERS II P/S
NEWCAP HOLDING A/S
MONEY FINANSIAL GROUP AB
FACTOR INSURANCE BROKERS AB
MONYX FUND SICAV
NORDIC FUND SERVICES S.A.
ASSET ALLOCATION INSTITUTTET

Per Henning Jensen

Bestyrelsesmedlem

DIREKTIONSPOSTER I:

J-F. LEMVIGH-MÜLLER HOLDING A/S
LEMVIGH-MÜLLER EJENDOMME ApS
PJE3339 ApS
ALSAPEKA INVEST ApS

BESTYRELSESPOSTER I:

J-F. LEMVIGH-MÜLLER HOLDING A/S
LEMVIGH-MÜLLER A/S
KAPICITET CAPITAL ApS
FONDSMÆGLERSELSKABET STOCKRATE ASSET MANAGEMENT A/S

Thylander Gruppen A/S

Resultatopgørelse	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 kr	2014 kr	2015 kr	2014 kr
Administrationsgebyrer	1	29.282.290	26.599.175	29.282.290	26.599.175
Andre driftsindtægter	2	87.845.076	7.895.898	13.114.815	1.890
Udgifter til personale og administration	3	-29.493.844	-18.706.911	-20.468.322	-16.720.924
Andre driftsudgifter	4	-64.557.631	-358.069	0	0
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	5	-190.792	-275.836	-184.572	-274.281
Resultat før finansielle poster		22.885.099	15.154.257	21.744.211	9.605.860
Finansielle indtægter	6	3.298.319	1.538.569	1.583.586	1.152.937
Finansielle omkostninger	7	-461.261	-272.677	-300.886	-150.982
Kursreguleringer	8	19.299.350	4.028.421	10.868.576	4.028.421
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	14	79.642	127.374	79.642	127.374
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15			8.019.131	5.079.919
Resultat før skat		45.101.149	20.575.944	41.994.260	19.843.529
Skat	9	-5.867.823	-3.458.832	-5.964.304	-3.085.175
Resultat før minoritetsinteresser		39.233.326	17.117.112	36.029.956	16.758.354
Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat		-3.203.370	-358.758		
Årets resultat		36.029.956	16.758.354		
Forslag til resultatdisponering:					
Lovpligtig reserve				8.098.773	5.207.293
Overført resultat		26.029.956	11.758.354	17.931.183	6.551.061
Foreslået udbytte		10.000.000	5.000.000	10.000.000	5.000.000
		36.029.956	16.758.354	36.029.956	16.758.354

Thylander Gruppen A/S

Balance	Koncern		Moderselskab	
	31. december 2015	31. december 2014	31. december 2015	31. december 2014
	kr	kr	kr	kr
Aktiver				
Investeringsejendomme	10 315.600.000	0	0	0
Driftsmidler og inventar	11 676.398	967.190	674.292	958.864
Materielle anlægsaktiver	316.276.398	967.190	674.292	958.864
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.583.413	8.930.119	10.491.898	8.863.209
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	12.355	12.355	12.355	12.355
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	155.610	117.405	2.245.008	126.405
Udskudt skatteaktiver	9 3.067.671	3.236.211	0	0
Andre tilgodehavender	12 49.411.509	61.095.970	2.742.875	8.462.828
Tilgodehavende	63.230.558	73.392.060	15.492.136	17.464.797
Aktier mv.	13 43.814.395	28.337.977	41.756.553	28.287.977
Kapitalandele i associerede virksomheder	14 531.613	451.971	531.613	451.971
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15		14.472.302	5.233.796
Værdipapirer og kapitalandele	44.346.008	28.789.948	56.760.468	33.973.744
Likvide beholdninger	20.376.073	5.923.725	11.770.855	15.440
Aktiver i alt	444.229.037	109.072.923	84.697.751	52.412.845
Passiver				
Aktiekapital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Lovpligtig reserve			13.621.412	5.522.639
Overført resultat	61.537.680	35.507.724	47.916.268	29.985.085
Foreslået udbytte	10.000.000	5.000.000	10.000.000	5.000.000
Egenkapital Thylander Gruppen i alt	72.537.680	41.507.724	72.537.680	41.507.724
Minoritetsinteresser	12.962.650	9.418.490		
Egenkapital i alt	85.500.330	50.926.214		
Udskudt skat	9 0	0	799.862	423.027
Hensatte forpligtelser	0	0	799.862	423.027
Gæld til kreditinstitutter	16 331.632.196	22.868.636	0	43.789
Aktuelle skatteforpligtelser	5.704.107	14.217.461	5.592.505	5.066.259
Anden gæld	17 21.392.404	16.345.854	5.767.704	5.372.046
Periodeafgrænsningsposter	0	4.714.758	0	0
Gældsforpligtelser i alt	358.728.707	58.146.709	11.360.209	10.482.094
Passiver i alt	444.229.037	109.072.923	84.697.751	52.412.845
Pausetninger og sikkerhedsstillelser	18			
Nærtstående parter	19			

Thylander Gruppen A/S

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Lovpligtig reserve</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
	kr	kr	kr	kr	kr
Egenkapital pr. 1. januar 2014	1.000.000	315.346	23.434.024	0	24.749.370
Årets resultat / totalindkomst		<u>5.207.293</u>	<u>6.551.061</u>	<u>5.000.000</u>	<u>16.758.354</u>
Egenkapital pr. 31. december 2014	1.000.000	5.522.639	29.985.085	5.000.000	41.507.724
Udbetalt udbytte				-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat / totalindkomst		<u>8.098.773</u>	<u>17.931.183</u>	<u>10.000.000</u>	<u>36.029.956</u>
Egenkapital pr. 31. december 2015	<u>1.000.000</u>	<u>13.621.412</u>	<u>47.916.268</u>	<u>10.000.000</u>	<u>72.537.680</u>

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier a nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Koncern

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
	kr	kr	kr	kr
Egenkapital pr. 1. januar 2014	1.000.000	23.749.370	0	24.749.370
Årets resultat / totalindkomst	<u>0</u>	<u>11.758.354</u>	<u>5.000.000</u>	<u>16.758.354</u>
Egenkapital pr. 31. december 2014	1.000.000	35.507.724	5.000.000	41.507.724
Udbetalt udbytte			-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat / totalindkomst	<u>0</u>	<u>26.029.956</u>	<u>10.000.000</u>	<u>36.029.956</u>
Egenkapital pr. 31. december 2015	<u>1.000.000</u>	<u>61.537.680</u>	<u>10.000.000</u>	<u>72.537.680</u>

Thylander Gruppen A/S

Noter	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	kr	kr	kr	kr
1 Administrationsgebyrer				
TG Partners fonde	18.995.786	16.274.092	18.995.786	16.274.092
Andre fonde	9.466.504	9.565.083	9.466.504	9.565.083
Øvrige	820.000	760.000	820.000	760.000
Administrationsgebyrer i alt	29.282.290	26.599.175	29.282.290	26.599.175
2 Andre driftsindtægter				
Formidlings- og udviklingshonorarer	18.763.329	829.140	13.114.815	1.890
Indtægter solgte ejendomsprojekter Sophienberg Gruppen	64.051.771	2.352.000	0	0
Løjeindtægter, investeringsejendomme	276.648	0	0	0
Negativ goodwill	4.714.758	4.714.758	0	0
Øvrige indtægter	38.570	0	0	0
Andre driftsindtægter i alt	87.845.076	7.895.898	13.114.815	1.890
3 Udgifter til personale og administration				
Gager og lønninger	-18.321.070	-10.181.077	-11.565.146	-8.860.323
Sociale ydelser	-155.265	-80.033	-120.953	-71.109
Andre personaleudgifter	-1.242.709	-1.140.579	-668.218	-982.270
Personaleudgifter i alt	-19.719.044	-11.401.689	-12.354.317	-9.913.702
Administrationsomkostninger	-1.920.418	-920.400	-1.157.412	-753.847
Depositar	-296.153	0	-296.153	0
Konsulent- og formidlingshonorar samt andre udgifter ifm. køb, salg og management af investeringsfondene	-1.249.395	-757.526	-1.214.827	-757.526
Konsulenthonorarer og anden ekstern assistance	-1.200.091	-2.675.388	-33.354	-2.448.232
Lokaleomkostninger	-1.603.290	-1.314.409	-1.278.822	-1.229.246
Salgsomkostninger	-2.791.666	-1.439.135	-2.697.620	-1.401.845
Rejseudgifter	-235.817	-216.526	-235.817	-216.526
Udviklingsomkostninger	-477.970	18.162	-1.200.000	0
Udgifter til administration i alt	-9.774.800	-7.305.222	-8.114.005	-6.807.222
Udgifter til personale og administration i alt	-29.493.844	-18.706.911	-20.468.322	-16.720.924
Vederlag til direktion og bestyrelse				
Direktion, 1 person				
- Fast vederlag	1.348.189	1.426.840	1.348.189	1.426.840
- Variabelt vederlag	0	0	0	0
	1.348.189	1.426.840	1.348.189	1.426.840
Bestyrelse, 4 personer				
- Fast vederlag	500.000	500.000	500.000	500.000
- Variabelt vederlag	0	0	0	0
	500.000	500.000	500.000	500.000
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Revision	195.000	124.000	95.000	74.000
Skatterådgivning	43.400	43.000	23.400	43.000
Andre ydelser	83.600	87.000	63.600	87.000
	322.000	254.000	182.000	204.000
4 Andre driftsudgifter				
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-42.125	0	0	0
Udgifter ejendomsprojekter Sophienberg Gruppen	-64.515.506	-358.069	0	0
Andre driftsudgifter i alt	-64.557.631	-358.069	0	0
5 Afskrivninger				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-190.792	-275.836	-184.572	-274.281
Afskrivninger i alt	-190.792	-275.836	-184.572	-274.281

Thylander Gruppen A/S

Noter, fortsat	Koncern		Moderselskab	
	2015 kr	2014 kr	2015 kr	2014 kr
6 Finansielle Indtægter				
Renteindtægter bankindestående	1.172	8.857	1.161	8.832
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.828.969	385.292	63.523	0
Udbytte	1.229.202	874.335	1.280.202	874.335
Øvrige finansielle indtægter	238.976	270.085	238.700	269.770
Finansielle indtægter i alt	3.298.319	1.538.569	1.583.586	1.152.937
7 Finansielle omkostninger				
Renteudgifter banklån	-21.543	-28	-13.010	-28
Renteudgifter prioritetsgæld	-108.978	0	0	0
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	-138.320	0	-130.954
Øvrige finansielle udgifter	-330.740	-134.329	-287.876	-20.000
Finansielle omkostninger i alt	-461.261	-272.677	-300.886	-150.982
8 Kursreguleringer				
Kursgevinst øvrige aktiver	6.422.932	0	0	0
Dagsværdiregulering af aktier mv.	12.876.418	4.028.421	10.868.576	4.028.421
Finansielle omkostninger i alt	19.299.350	4.028.421	10.868.576	4.028.421
9 Skat				
Skat af årets resultat	-5.591.253	-2.688.471	-5.592.511	-2.688.471
Regulering udskudt skat	-281.612	-770.361	-376.835	-396.704
Regulering skat tidligere år	5.042	0	5.042	0
Skat af årets resultat i alt	-5.867.823	-3.458.832	-5.964.304	-3.085.175
Regnskabsnæssigt resultat før skat	45.101.149	20.575.944	41.994.260	19.843.529
Heraf 23,5 % (2015) / 24,5 % (2014)	-10.598.770	-5.041.106	-9.868.651	-4.861.665
Skat af permanente afvigelser	4.659.175	1.582.274	3.832.575	1.776.490
Ændring af skatteprocent på udskudt skat som følge af nedsættelse af selskabsskatteprocent	71.772	0	71.772	0
Skat af årets resultat	-5.867.823	-3.458.832	-5.964.304	-3.085.175
Udskudt skat				
Udskudte skatteaktiver	-3.067.671	-3.236.211	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	0	0	799.862	423.027
Udskudt skat i alt	-3.067.671	-3.236.211	799.862	423.027
Udskudt skat kan fordeles således:				
Tidsbestemte afvigelser	-3.067.671	-3.236.211	799.862	423.027
10 Investeringsejendomme				
Dagsværdi 1/1	0	0		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	315.600.000	0		
Årets værdiregulering til dagsværdi	0	0		
Regnskabsmæssig værdi 31/12	315.600.000	0		

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved værdiansættelse af ejendommene anvendes afkastmetoden, hvor dagsværdien beregnes på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forretningskrav. Forretningskravet baseres på ejendommens beskaffenhed og beliggenhed. Ejendommen er erhvervet i slutningen af december 2015, hvorfor ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 vurderes svarende til anskaffelsessværdien.

Thylander Gruppen A/S

Noter, fortsat	Koncern		Moderselskab	
	31. december 2015	31. december 2014	31. december 2015	31. december 2014
	kr	kr	kr	kr
11 Driftsmidler og Inventar				
Kostpris 1/1	2.819.008	3.084.008	2.759.073	3.024.073
Tilgang	0	30.000	0	30.000
Afgang	-176.000	-295.000	-176.000	-295.000
Kostpris 31/12	<u>2.643.008</u>	<u>2.819.008</u>	<u>2.583.073</u>	<u>2.759.073</u>
Af- og nedskrivninger 1/1	-1.851.818	-1.630.982	-1.800.209	-1.580.928
Årets af- og nedskrivninger	-190.792	-275.836	-184.572	-274.281
Tilbageførte afskrivninger ved afgang	76.000	55.000	76.000	55.000
Af- og nedskrivninger 31/12	<u>-1.966.610</u>	<u>-1.851.818</u>	<u>-1.908.781</u>	<u>-1.800.209</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12	<u>676.398</u>	<u>967.190</u>	<u>674.292</u>	<u>958.864</u>
12 Andre tilgodehavender				
Ansvarligt lån	1.351.054	5.000.000	1.351.054	5.000.000
Deponeringskonti	637.075	2.099.632	0	0
Deposita	448.120	423.460	426.538	423.460
Ejendomsprojekter Sophienberg Gruppen	30.109.787	26.295.700	0	0
Tilgodehavende overskudsandele og udbytter	15.840.343	23.804.270	730.000	836.000
Øvrige	1.025.130	3.472.908	235.283	2.203.368
Andre tilgodehavender i alt	<u>49.411.509</u>	<u>61.095.970</u>	<u>2.742.875</u>	<u>8.462.828</u>
Ansvarligt lån afdrages og forrentes i det omfang debitor udlodder udbytte eller nedsætter selskabskapitalen.				
13 Aktier mv.				
Kostpris 1/1	14.363.322	11.438.322	14.313.322	11.438.322
Tilgang	2.600.000	2.925.000	2.600.000	2.875.000
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 31/12	<u>16.963.322</u>	<u>14.363.322</u>	<u>16.913.322</u>	<u>14.313.322</u>
Værdiregulering 1/1	13.974.655	9.946.234	13.974.655	9.946.234
Årets værdiregulering	12.876.418	4.028.421	10.868.576	4.028.421
Værdiregulering 31/12	<u>26.851.073</u>	<u>13.974.655</u>	<u>24.843.231</u>	<u>13.974.655</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12	<u>43.814.395</u>	<u>28.337.977</u>	<u>41.756.553</u>	<u>28.287.977</u>
14 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1/1	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 31/12	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 1/1	451.971	324.597	451.971	324.597
Andel af årets resultat	79.642	127.374	79.642	127.374
Værdiregulering 31/12	<u>531.613</u>	<u>451.971</u>	<u>531.613</u>	<u>451.971</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12	<u>531.613</u>	<u>451.971</u>	<u>531.613</u>	<u>451.971</u>
	Selskabskapital	Egenkapital	Resultat	Ejerandel
	kr	kr	kr	%
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:				
I/S Brentwood Management A/S, København	0	1.063.226	159.284	50,00%

Thylander Gruppen A/S

Noter, fortsat	Koncern		Moderselskab	
	31. december 2015	31. december 2014	31. december 2015	31. december 2014
	kr	kr	kr	kr
15 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1/1			163.126	163.126
Tilgang			1.219.375	0
Afgang			0	0
Kostpris 31/12			<u>1.382.501</u>	<u>163.126</u>
Værdiregulering 1/1			5.070.670	-9.250
Andel af årets resultat			8.019.131	5.079.920
Værdiregulering 31/12			<u>13.089.801</u>	<u>5.070.670</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12			<u>14.472.302</u>	<u>5.233.796</u>
	Selskabskapital	Egenkapital	Selskabskapital	Ejerandel
	kr	kr	kr	%
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:				
Komplementaranpartsselskabet TG Partners IV ApS, København	80.000	70.820	-1.998	100,00%
TG Partners FEM K/S, København	1	-8.250	-3.750	100,00%
Komplementaranpartsselskabet TG Partners V ApS, København	80.000	72.637	-181	100,00%
Komplementaranpartsselskabet TGP V ApS, København	50.000	48.088	-1.912	100,00%
Esbjerg Storcenter A/S, København	500.000	1.627.757	73.805.514	75,00%
Sophienberg Gruppen A/S, København	500.000	43.063.112	6.502.494	51,00%

16 Gæld til kreditinstitutter	Koncern		Moderselskab	
	31. december 2015	31. december 2014	31. december 2015	31. december 2014
	kr	kr	kr	kr
Restløbetid:				
Inden for 1 år	5.978.728	1.439.544	0	43.789
Over 1 år og til og med 5 år	15.463.467	21.429.092	0	0
Over 5 år	310.190.001	0	0	0
	<u>331.632.196</u>	<u>22.868.636</u>	<u>0</u>	<u>43.789</u>

Gæld til kreditinstitut på kr. 310.190.001 er refinansieret i begyndelsen af 2016 med aftalt afdragsfrihed frem til 1. januar 2021.

17 Anden gæld				
Deposita og forudbetalt leje	4.520.280	79.950	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.435.382	1.716.048	301.846	1.177.322
Mellemværender med sælger ved køb af datterselskaber	2.250.000	6.270.978	0	0
Moms og afgifter	6.219.453	851.722	3.241.117	851.722
Selskabsdeltagere og ledelse	265.172	692.861	265.172	692.861
Skyldig lønposter	3.036.630	2.026.008	1.285.613	1.344.534
Øvrige skyldige omkostninger	2.665.486	4.708.286	673.955	1.305.606
Anden gæld i alt	<u>21.392.403</u>	<u>16.345.853</u>	<u>5.767.703</u>	<u>5.372.045</u>

Thylander Gruppen A/S

Noter, fortsat

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Thylander Gruppen A/S har indgået operationelle leje- og leasingforpligtelser, hvor de samlede leje- og leasingydelse i den resterende leje- og leasing periode udgør t.kr. 423.

Sophienberg Gruppen A/S har indgået operationelle leje og leasingforpligtelser, hvor de samlede leje- og leasingforpligtelser i den resterende leje - og leasing periode udgør t.kr. 1.027.

Investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på kr. 315.600.000 er stillet som sikkerhed over for realkreditinstitutter

Kapitalandele i K/S Laurentsvej 14-16, Bagsværd med regnskabsmæssigværdi på t.kr. 10.324 er stillet som sikkerhed for gæld på t.kr. 7.218 til kreditinstitutter.

Thylander Gruppen A/S indgår i dansk sambeskatning med Thylander Gruppen Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovensregler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

19 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Thylander Gruppen Holding A/S, København

Grundlag

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

NVS ApS, Fredensborg

Carsten Viggo Bæk, Fredensborg

Lars Thylander, København

Per H. Jensen, Værløse

Peter Reedtz, Charlottenlund

Søren Hofman Laursen, Værløse

jf. note 15

jf. note 14

Aktionær

Direktion

Bestyrelse

Bestyrelse

Bestyrelse

Bestyrelse

Tilknyttede virksomheder

Associerede virksomheder

Transaktioner

For samhandel mellem nærtstående parter, eller når nærtstående parter udfører arbejde for et andet selskab, sker afregningen på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Handel foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne med mindre transaktionerne er ubetydelige.

Selskabet har indgået aftale om forretning af mellemværende med datterselskab, hvor der i indeværende år er finansielle indtægter på t.kr. 63.

Selskabet har indgået managementaftale, hvor der er betalt t.kr. 1.200.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Thylander Gruppen Holding A/S, København

NVS ApS, Fredensborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thylander Gruppen A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., Bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde og Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Dette er en ændring i forhold til tidligere, hvor årsrapporten blev udarbejdet i henhold til Årsregnskabsloven og en følge af, at selskabet har modtaget tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret for så vidt angår indregning- og målingsbestemmelser. Overgangen til aflæggelse efter Finanstilsynets regelsæt har derimod medført ændringer i præsentation af resultatopgørelse og balance, ligesom der er udarbejdet koncernregnskab. Herudover er omfanget af oplysninger i ledelsesberetning og noter øget.

Sammenligningstal er tilrettet den ændrede præsentation herunder i hoved- og nøgletaloversigten, i det omfang dette har været relevant. I overensstemmelse med bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. er skemaerne i bilag 5 og 6 anvendt med enkelte tilføjelser.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelse alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hedsatte forpligtelser samt tilbageførelser 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab- og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Thylander Gruppen 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.

Der er ved sammendraget foretaget eliminerings af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

De årsrapporter, der er anvendt til brug for koncernens årsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernens årsrapport er udarbejdet på grundlag af årsrapporter for moderselskabet og dattervirksomhederne som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter. Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffelsessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden) og under hensyntagen til indregning af eventuelle omstrukturingshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb (goodwill) indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet levetid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende dattervirksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill og indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund for forskelsværdien, realiseres.

Minoritetsinteresser

Ved opgørelse af koncernresultat og koncernegenkapital anføres den del af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, som særskilte poster i resultatopgørelse og balance. Minoritetsinteresser indregnes på grundlag af omvurderingen af overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser medtages den ændrede andel i resultatet fra tidspunktet for ændringen.

Resultatopgørelsen

Administrationsgebyrer

Administrationsgebyrer mv. indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet. Administrationsgebyrer indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Der foretages fuldstændig periodisering af honorarer, som vedrører flere perioder.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter, omkostninger til drift af egne investeringsobjekter og udviklingsprojekter. Der foretages fuldstændig periodisering af lejeindtægter, som vedrører flere perioder.

Udgifter til personale og administration

Udgifter til personale og administration omfatter løn og gager inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere, personaleudgifter, markedsføring, lokaleomkostninger, administration, konsulentbistand og anden ekstern assistance.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter herunder tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Kursreguleringer

Kursreguleringer indeholder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer og andre kapitalandele samt investeringsejendomme.

Skat af årets resultat

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

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet og dets tilknyttede danske virksomheder.

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på afkastmetoden, hvor dagsværdien er beregnet på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet er baseret på ejendommens beskaffenhed, beliggenhed, mv. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler og inventar 5 år

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

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

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder indregnes og måles i moderselskabets årsrapport efter den indre værdis metode. Virksomhedernes indre værdi opgøres efter den regnskabsafslæggende virksomheds egen regnskabspraksis.

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat for året under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I koncernens og moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat for året under posten "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" og "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Associerede og tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi opgøres til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil, såfremt indregningskriterierne for hensatte forpligtelser ellers er opfyldt.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder henlægges i moderselskabet ved overskudsdisponeringen til en "Lovpligtig reserve" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede eller tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor virksomhedens råderet over associerede henholdsvis den tilknyttede virksomhed ophører.

Aktier m.v.

Aktier m.v. omfatter værdipapirer og kapitalandele, der måles til dagsværdi, der som udgangspunkt baseres på kapitalandelens indre værdi.

De indregnede kapitalandelees væsentligste nettoaktiver omfatter investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser, der værdiansættes til dagsværdi baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til inødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Skylde og udskudt skat

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.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Egenkapital - udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstab) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet således:

Solvensprocent =	Egenkapitalen x 100 / Aktiver i alt
Egenkapitalforrentning før skat =	Resultat før skat x 100 / Gns. egenkapital primo/ultimo.
Egenkapitalforrentning efter skat =	Resultat efter skat x 100 / Gns. egenkapital primo/ultimo.