
Thylander Gruppen A/S

Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 34 80 07 82

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

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsregnskabet	19

Ledespåtegning

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

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

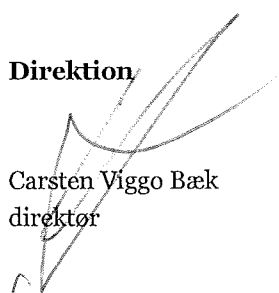
Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2018

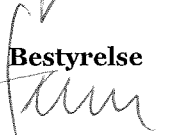
Direktion

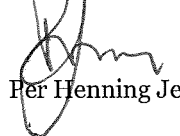

Carsten Viggo Bæk
direktør

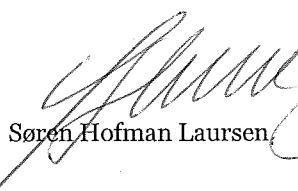


Christian Ellegaard
direktør

Bestyrelse


Lars Thylander
formand


Per Henning Jensen



Søren Hofman Laursen



Peter Reedtz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Thylander Gruppen A/S

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Thylander Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfondenes 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 Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysning-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

gerne, 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.

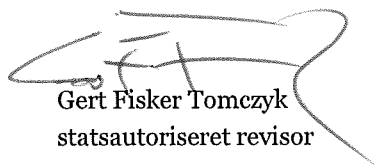
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 24. april 2018

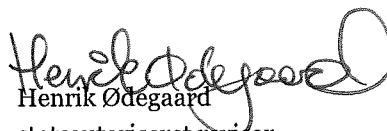
PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor
mne9777



Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor
mne31489

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thylander Gruppen A/S
Sundkrogsgade 7
2100 København Ø
E-mail: info@thylandergruppen.dk
Hjemmeside: www.thylandergruppen.dk

CVR-nr.: 34 80 07 82
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Lars Thylander, formand
Søren Hofman Laursen
Peter Reedtz
Per Henning Jensen

Direktion

Carsten Viggo Bæk
Christian Ellegaard

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				
	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Administrationsgebyrer	74.605	53.984	29.282	26.599	14.999
Andre driftsindtægter	64.623	90.255	87.845	7.896	0
Udgifter til personale og administration	(39.168)	(34.462)	(29.494)	(18.707)	(5.526)
Resultat før finansielle poster	70.516	80.567	22.885	15.154	9.351
Resultat før skat	82.178	84.421	45.101	20.576	11.350
Resultat før minoritetsinteresser	71.191	69.226	39.233	17.117	8.923
Årets resultat Thylander Gruppen	66.417	59.353	36.030	16.758	8.923
Balance					
Egenkapital Thylander Gruppen	108.307	101.891	72.538	41.508	24.749
Egenkapital i alt	130.773	119.582	85.500	50.926	24.749
Aktiver i alt	533.775	492.889	444.229	109.073	38.306
Nøgletal i %					
Solvensprocent	24,5%	24,3%	19,2%	46,7%	64,6%
Egenkapitalforretning før skat	65,6%	82,3%	66,1%	54,4%	55,9%
Egenkapitalforretning efter skat	56,9%	67,5%	57,5%	45,2%	44,0%
Antal fonde under administration	13	8	7	6	4
Assets under management (AuM),TDKK	5.950.437	5.098.865	4.044.716	4.326.266	3.229.284
Gennemsnitligt antal ansatte	27	23	17	12	8

Der henvises til definitioner i afsnittet om 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 inden for private equity real estate og asset management.

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

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 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 egenkapital kombineret med dansk realkredit eller anden finansiering med kommitment.

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 Institut for Fremtidforskning (IFF) om langsigtede analyser af den demografiske udvikling i de byer, TG anbefaler at investere i. På basis af disse analyser vil TG øge investeringerne i boligejendomme i udvalgte provinsbyer. Det er baggrunden for etableringen af Danske Boligejendomme med deltagelse af Industriens Pension og PFA. Danske Boligejendomme har ultimo 2017 erhvervet i alt 10 ejendomme for i alt 156 mio.

I 2017 er de 7 ejendomme i fonden TG Partners II solgt. Med salget er fonden under afvikling og realiserer et tilfredsstillende afkast til investorerne.

Ultimo 2017 er TG Partners VI etableret med en investeringskapacitet på ca. kr. 1,3 mia. Investeringsstrategien omfatter velbeliggende ejendomme i København med potentiale for værdiskabelse. Der er erhvervet 3 ejendomme for i alt ca. kr. 400 mio.

Herudover har TG gennemført en række enkeltejendomshandler for danske og udenlandske investorer.

Ved udgangen af 2017 deltager TG som medejer og/eller asset manager i 3 private equity ejendomsfonde, 4 ejendomsfonde med institutionelle investorer samt 6 ejendomsconsortier etableret i forbindelse med køb af enkeltejendomme. De 13 ejendomsselskaber har per statusdagen en samlet balance på ca. kr. 6.0 mia. Det samlede etageareal udgør ca. 340.000 m² fordelt på 62 ejendomme. Udviklingen af ejendommene sker i overensstemmelse med de lagte forretningsplaner, hvorved ejendommens afkast øges væsentligt over

Ledelsesberetning

inflationen.

I 2017 er der opnået et samlet resultat på ca. kr. 321 mio. til investorerne i de af TG administrerede fonde.

TG har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF) og er underlagt Finanstilsynets løbende kontrol af selskabets forretningsgange og økonomiske status.

Øvrige aktiviteter

TG ejer 51 % af Sophienberg Gruppen A/S (SG). SG bidrager til TG med spidskompetencer indenfor alle dele af ejendomsudvikling, fra det byggetekniske, projektering, 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 med ejendomsudvikling, særligt nye boligudlejningsejendomme i København. Ligeledes omfatter samarbejdet fælles projekter med nybyggeri og udvikling af velbeliggende ejendomme, primært beboelse og retail.

TG ejer 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 har et bebygget areal på ca. 20.000 m². Der er indgået aftaler med nye ankerlejere for centeret, som ligeledes har gennemgået en omfattende ombygning og renovering. Udviklingen forestås af TG i samarbejde med SG. De nye lejere omfatter bl.a. H&M, SuperBrugsen, Imerco, Only, Normal m.fl. I 2018 afsluttes opdateringen og revitaliseringen af Esbjerg Storcenter, som herefter er fuldt udviklet med forøgelse af omsætning til butikker og lejeindtægter til følge.

TG etablerede i 2016 Esplanadens Ejendomsselskab A/S. Selskabet har erhvervet ejendommen Esplanaden 7 / Grønningen 1-3 med overtagelse 1. juni 2017 i hvilken forbindelse flere eksterne investorer har indskudt yderligere kapital i selskabet, hvorved selskabet har ændret ejerstruktur og Thylander Gruppen A/S er blevet mindretsaktionær. Ejendommen havde ved købet +50 % tomgang. De ledige arealer er ombygget og udlejet til kontor, bolig og retail, herunder er der etableret 3 butikker i stueetagen.

TG har i 2017 erhvervet Vesterbrogade 107 sammen med 2 private investorer. Ejendommen er udlejet til hotelvirksomhed i det centrale København.

TG har i 2017 erhvervet en nybygget boligejendom på Nygaardsvej, Østerbro sammen med 9 private investorer. Ejendommen er fuldt udlejet.

TG har i 2017 afhændet en minoritetsandel i selskabet Nomad Workspace, som driver et velbeliggende highend kontorhotel i København.

TG deltager med 25 % i Burrito Venture Partners A/S (BVP). BVP investerer direkte eller indirekte i danske og udenlandske start-up virksomheder. BVPs aktivitet i 2017 har været begrænset.

Ledelsesberetning

Endvidere har TG bistået ved en række ejendomshandler for danske og udenlandske investorer.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Usikkerheder knytter sig særligt til investeringen i ejendomsfonde, hvor investeringsejendommene indregnes og måles til dagsværdi baseret på anerkendte værdiansættelsesmodeller. Modellerne indeholder flere væsentlige elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder forrentningskravet. De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

I 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 2017 betegnes som tilfredsstillende. Årsresultatet for moderselskabet blev kr. 66,4 mio. (kr. 59,4 mio.). Egenkapitalen udgør per statusdagen kr. 108,3 mio. (kr. 101,9 mio.) og balancesummen kr. 177,4 mio. (kr. 138,2 mio.). Koncernens resultat blev kr. 71,2 mio. (kr. 69,2 mio.) med en egenkapital på kr. 130,8 mio. (kr. 119,6 mio.) og en balancesum på kr. 533,8 mio. (kr. 492,9 mio.).

Aktionærerne har foreslået udlodning af udbytte i forbindelse med årsregnskabet på kr. 50 mio. (kr. 60 mio.)

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Kapitalberedskabet

Der budgetteres med positivt resultat og pengestrøm for 2018. 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

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 lejeres efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien, ligesom udvikling af ejendomsprojekter er styret af mulighed for fremskaffelse af finansiering samt afkastniveauet for alternative investeringsmuligheder.

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

Videnressourcer

Organisatorisk tilpasser og udvikler TG 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.

Overblik over direktionens øvrige ledelsesposter

Carsten Viggo Bæk

Direktør, advokat

Medlem af direktionen i:

A.D. BURCHARTHS VEJ ApS
A.D. BURCHARTHS VEJ HOLDING ApS
Fjordhaven, Horsens ApS
Købmagergården, Fredericia ApS
Lyksborgvej, Holstebro ApS
TG Hauser Plads 28-32 P/S
Havnegade Invest ApS
TANK INVEST ApS
TG HG21LG22 ApS
Komplementarselskabet TGP VI ApS .
Komplementarselskabet TGP VI Holding ApS .
TG Partners VI P/S
TG Partners VI P/S Holding
INVESTERINGSSELSKABET AF 8. MAJ ApS
Danske Boligejendomme P/S
Danske Boligejendomme Komplementar
Power Hall A/S
Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101
Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg
Ejendomspartnerselskabet Munken
Ejendoms-Partnerselskabet Søborg Huse
Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS
P/S Høeghsminde Parkbebyggelse
TG BERLIN I ApS
Esplanadens Ejendomsselskab P/S
Esplanadens Komplementarselskab ApS .
ESBJERG STORCENTER A/S .
AMALIEGADE 12 ApS
TG Transaction Management ApS
I/S BRENTWOOD MANAGEMENT
TG BRENTWOOD A/S
TG PARTNERS III A/S
KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET
STRANDVEJEN 195-199
KOMPLEMENTARSELSKABET TG PARTNERS II ApS
TG PARTNERS II P/S
TG PARTNERS H1 A/S
TG PARTNERS H2 A/S
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 22.12.2006
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 1. 11. 2006
SPS LEASING ApS
NVS ApS

Medlem af bestyrelsen i:

EJENDOMSSELSKABET SYDMARKEN 5 A/S
TG Sydmarken 5 Holding A/S
TG Hauser Plads 28-32 P/S
Havnegade Invest ApS
TANK INVEST ApS
TG HG21LG22 ApS
TG Nygårdsvej ApS
TG Nygårdsvej Holding A/S
TG Vesterbrogade 107 A/S
ESBJERG STORCENTER A/S

SOPHIENBERG GRUPPEN A/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,
KOMMANDITEJENDOMSSELSKAB

Christian Ellegaard

Direktør

Medlem af direktionen i:

EJENDOMSSELSKABET SYDMARKEN 5
TG Sydmarken 5 Holding A/S
Komplementarselskabet TGP VI ApS
Komplementarselskabet TGP VI Holding ApS
TG Nygårdsvej ApS

TG Nygårdsvej Holding A/S
TG Vesterbrogade 107 A/S
EJENDOMSSELSKABET ROSKILDEVEJ 169 ApS
MONTEREY BOLIG ApS
MONTEREY INVEST ApS

Medlem af bestyrelsen i:

TG Hauser Plads 28-32 P/S
Havnegade Invest ApS
TANK INVEST ApS

TG HG21LG22 ApS
DET DANSKE MADHUS A/S
POSTNORD AB

Overblik over bestyrelsens øvrige ledelsesposter

Lars Thylander

Bestyrelsesformand

Medlem af direktionen i:

Esplanadens Komplementarselskab ApS	EI INVEST - BERLIN I ApS
Thylander Gruppen Holding A/S	MILA INVEST I ApS
KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET STRAND- VEJEN 195-199	JØRA INVEST ApS Adm. Dir

Medlem af bestyrelsen i:

TG Hauser Plads 28-32 P/S	I/S BRENTWOOD MANAGEMENT
Havnegade Invest ApS	TG BRENTWOOD A/S
TANK INVEST ApS	TG PARTNERS III A/S
TG HG21LG22 ApS	K/S STRANDVEJEN 195-199
Falsled Kro A/S	TG PARTNERS II P/S
TG Partners VI P/S	TG PARTNERS H1 A/S
TG Partners VI P/S Holding	TG PARTNERS H2 A/S
Falsled Kro Holding A/S	K/S AF 22.12.2006
Power Hall A/S	KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 22.12.2006
Esplanadens Ejendomsselskab P/S	GENTOFTE EJENDOMSSELSKAB,
Burrito Venture Partners A/S	KOMMANDITEJENDOMSSELSKAB
ESBJERG STORCENTER A/S	KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 1. 11. 2006
SOPHIENBERG GRUPPEN A/S	EI INVEST - BERLIN I ApS
Thylander Gruppen Holding A/S	

Søren Hofman Laursen

Bestyrelsesmedlem

Medlem af direktionen i:

ApS JUVENTUSVEJ KOMPLEMENTAR	HOFMAN EJENDOMME ApS
BarHof ApS	SYDHAVNEN I 2007 ApS
BLEGDAMMEN 2007	

Medlem af bestyrelsen i:

SKONNERTEN MIRA A/S	SOPHIENBERG GRUPPEN A/S
WILDERS PLADS EJENDOMME A/S	DANIELSEN SPACE PLANNING ApS
Jeppesen Ejendomme Køge	OBELHUS A/S
FAST EJENDOM DANMARK A/S	DANIELSEN ARCHITECTURE A/S
K/S JUVENTUSVEJ	EJENDOMSFORENINGEN DANMARK
HOFMAN EJENDOMME ApS	

Overblik over bestyrelsen øvrige ledelsesposter (*fortsat*)

Peter Reedtz

Bestyrelsesmedlem

Medlem af direktionen i:

REEDTZ INVEST ApS

Medlem af bestyrelsen i:

TG Partners VI P/S
TG Partners VI P/S Holding
Obton Forvaltning A/S
SPARINVEST
PRIVATE GLOBAL PROPERTY GP
TG BRENTWOOD A/S

TG PARTNERS III A/S
TG PARTNERS II P/S
SPECIALFORENINGEN SPARINVEST PENGEMARKED
SPECIALFORENINGEN SPARINVEST,
(PLACERINGSFORENING) UNDER AFVIKLING
NEWCAP HOLDING A/S

Per Henning Jensen

Bestyrelsesmedlem

Medlem af direktionen i:

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

PJE3339 ApS
ALSAPEKA INVEST ApS

Medlem af bestyrelsen i:

Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 1-8 og 10-14
Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab Nr. 9
StockRate Forvaltning A/S
Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 1-10
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

LEMVIGH-MÜLLER EJENDOMME ApS
LEMVIGH-MÜLLER A/S
FONDSMÆGLERSELSKABET STOCKRATE ASSET
MANAGEMENT A/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017	2016	2017	2016
		DKK	DKK	DKK	DKK
Administrationshonorarer	1	74.605.274	53.984.491	73.621.996	54.737.923
Andre driftsindtægter	2	64.623.068	90.254.633	7.897.217	12.417.792
Udgifter til personale og administration	3 - 4	-39.168.194	-34.461.751	-30.486.562	-25.413.559
Andre driftsudgifter	5	-29.415.978	-29.135.152	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	7	-128.354	-75.673	-128.354	-73.567
Resultat før finansielle poster		70.515.816	80.566.548	50.904.297	41.668.589
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	8.872.900	10.825.130
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.844.793	966.309	-117.557	-428.413
Finansielle indtægter	8	547.781	284.350	208.160	465.167
Finansielle omkostninger	9	-3.946.400	-4.980.944	-1.388.602	-170.681
Kursreguleringer	10	12.215.699	7.584.912	21.864.161	17.147.274
Resultat før skat		82.177.689	84.421.175	80.343.359	69.507.066
Skat af årets resultat	11	-10.986.229	-15.194.985	-13.926.674	-10.154.228
Resultat før minoritetsinteresser		71.191.460	69.226.190	66.416.685	59.352.838
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-4.774.775	-9.873.352	0	0
Årets resultat		66.416.685	59.352.838	66.416.685	59.352.838
Anden totalindkomst		0	0	0	0
Årets totalindkomst		66.416.685	59.352.838	66.416.685	59.352.838

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	20.000.000	0	20.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000.000	60.000.000	50.000.000	60.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	9.348.304	4.641.717
Overført resultat	16.416.685	-20.647.162	7.068.381	-25.288.879
	66.416.685	59.352.838	66.416.685	59.352.838

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	12	315.864.000	301.000.000	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13	683.163	729.725	683.163	729.725
Materielle anlægsaktiver		316.547.163	301.729.725	683.163	729.725
Anlægsaktiver		316.547.163	301.729.725	683.163	729.725
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.369.870	48.112.747	54.350.486	44.561.595
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		416.015	810.750	0	3.402.300
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.359.554	1.108.001	1.318.333	1.043.804
Andre tilgodehavender	14	44.955.948	27.947.105	14.521.962	3.086.724
Tilgodehavender		109.101.387	77.978.603	70.190.781	52.094.423
Kapitalandele i dattervirksomheder	15	0	0	29.174.671	20.573.169
Kapitalandele i associerede virksomheder	16	2.408.571	1.853.307	2.051.499	458.585
Aktier	17	73.582.409	60.196.649	61.854.951	53.101.169
Værdipapirer		75.990.980	62.049.956	93.081.121	74.132.923
Likvide beholdninger	18	32.135.025	51.126.585	13.487.808	11.279.403
Omsætningsaktiver		217.227.392	191.155.144	176.759.710	137.506.749
Aktiver		533.774.555	492.884.869	177.442.873	138.236.474

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	27.611.433	18.263.129
Overført resultat		57.307.203	40.890.518	29.695.770	22.627.389
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000.000	60.000.000	50.000.000	60.000.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		108.307.203	101.890.518	108.307.203	101.890.518
Minoritetsinteresser		22.465.778	17.691.002	0	0
Egenkapital		130.772.981	119.581.520	108.307.203	101.890.518
Hensættelse til udskudt skat	19	4.218.933	2.598.315	1.828.015	1.034.764
Hensatte forpligtelser		4.218.933	2.598.315	1.828.015	1.034.764
Kreditinstitutter	20	311.743.943	317.024.735	0	4.896
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.474.931	0	24.533.171	0
Selskabsskat		9.327.856	10.182.808	13.112.956	10.387.339
Anden gæld	21	53.235.911	43.497.491	29.661.528	24.918.957
Gældsforpligtelser		398.782.641	370.705.034	67.307.655	35.311.192
Passiver		533.774.555	492.884.869	177.442.873	138.236.474
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	6				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22				
Nærtstående parter	23				
Anvendt regnskabspraksis	24				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Reserve for netto-opskrivning efter den indre værdis		Overført resultat for regnskabsåret		Foreslået udbytte ekskl. minoritetsinteresser		Egenkapital		Minoritetsinteresser		I alt	
	Selskabskapital	metode	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
2017												
Egenkapital 1. januar	1.000.000	0	0	40.890.518	60.000.000	101.890.518	17.691.002					119.581.520
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-60.000.000	-60.000.000	0					-60.000.000
Årets totalindkomst	0	0	0	16.416.685	50.000.000	66.416.685	4.774.776					71.191.461
Egenkapital 31. december	1.000.000	0	0	57.307.203	50.000.000	108.307.203	22.465.778					130.772.981
2016												
Egenkapital 1. januar	1.000.000	0	0	61.537.680	10.000.000	72.537.680	12.962.650					85.500.330
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000	-245.000					-10.245.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-20.000.000	0	-20.000.000	-4.900.000					-24.900.000
Årets totalindkomst	0	0	0	-647.162	60.000.000	59.352.838	9.873.352					69.226.190
Egenkapital 31. december	1.000.000	0	0	40.890.518	60.000.000	101.890.518	17.691.002					119.581.520

Egenkapitalopgørelse

Moderseelskab

	Reserve for netto-opskrivning efter den indre værdis metode		Overført resultat		Foreslået udbytte for regnskabsåret		Egenkapital		Minoritetsinteresser		I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	
2017											
Egenkapital 1. januar	1.000.000	18.263.129	22.627.389	60.000.000	101.890.518	0	101.890.518	0	101.890.518	0	101.890.518
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-60.000.000	-60.000.000	0	-60.000.000	0	-60.000.000	0	-60.000.000
Årets totalindkomst	0	9.348.304	7.068.381	50.000.000	66.416.685	0	66.416.685	0	66.416.685	0	66.416.685
Egenkapital 31. december	1.000.000	27.611.433	29.695.770	50.000.000	108.307.203	0	108.307.203	0	108.307.203	0	108.307.203
2016											
Egenkapital 1. januar	1.000.000	13.621.412	47.916.268	10.000.000	72.537.680	0	72.537.680	0	72.537.680	0	72.537.680
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000	0	-10.000.000	0	-10.000.000	0	-10.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-20.000.000	0	-20.000.000	0	-20.000.000	0	-20.000.000	0	-20.000.000
Årets totalindkomst	0	4.641.717	-5.288.879	60.000.000	59.352.838	0	59.352.838	0	59.352.838	0	59.352.838
Egenkapital 31. december	1.000.000	18.263.129	22.627.389	60.000.000	101.890.518	0	101.890.518	0	101.890.518	0	101.890.518

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
1 Administrationshonorarer				
TG Partners fonde	57.745.022	40.598.530	57.745.022	40.598.530
Andre fonde	16.421.502	13.010.961	13.388.224	11.764.393
Øvrige	438.750	375.000	2.488.750	2.375.000
	74.605.274	53.984.491	73.621.996	54.737.923
2 Andre driftsindtægter				
Formidlings- og udviklingshonorarer	16.279.464	14.707.792	7.897.217	12.417.792
Ejendomsprojekter	31.542.276	50.963.278	0	0
Lejeindtægter, investeringsejendomme	13.780.720	21.571.813	0	0
Øvrige indtægter	3.020.608	3.011.750	0	0
	64.623.068	90.254.633	7.897.217	12.417.792
3 Administrationsomkostninger				
Andre omkostninger	2.274.425	2.620.132	1.461.118	1.402.013
Depositær	484.059	479.550	484.059	479.550
Konsulenthonorar og anden ekstern assistance	3.395.776	2.660.174	1.736.208	1.592.226
Lokaleomkostninger	2.587.197	2.029.234	2.141.969	1.686.496
Salgsomkostninger	2.976.681	2.745.016	2.933.199	2.667.706
Rejseudgifter	214.682	219.295	209.194	208.036
Udviklingsomkostninger	0	43.953	4.762.250	1.200.000
Lønsumsafgift	335.879	1.842.836	0	1.842.836
	12.268.699	12.640.190	13.727.997	11.078.863

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
4 Personaleomkostninger				
Lønninger	24.763.770	19.181.826	15.652.004	12.660.798
Pensioner	50.118	48.094	50.118	48.094
Andre omkostninger til social sikring	175.463	147.302	129.670	103.823
Andre personaleomkostninger	1.910.144	2.444.339	926.773	1.521.981
	26.899.495	21.821.561	16.758.565	14.334.696
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion - fast vederlag	2.548.780	1.443.745	2.548.780	1.443.745
Direktion - variabelt vederlag	0	0	0	0
Bestyrelse - fast vederlag	2.232.116	1.793.745	2.182.116	1.743.745
Bestyrelse - variabelt vederlag	0	0	0	0
	2.548.780	3.237.490	4.730.896	3.187.490
Antal direktionsmedlemmer	2	1	2	1
Antal bestyrelsesmedlemmer	4	4	4	4
Gennemsnitligt antal ansatte	27	23	20	18
5 Andre driftsomkostninger				
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	5.727.263	2.351.406	0	0
Ejendomsprojekter	23.688.715	26.783.746	0	0
	29.415.978	29.135.152	0	0
6 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
PricewaterhouseCoopers				
Lovpligtig revision af årsregnskabet	209.200	226.000	98.000	96.000
Honorar for andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Honorar for skatterådgivning	61.800	19.700	49.800	4.700
Honorar for andre ydelser	174.600	205.300	158.000	167.300
	445.600	451.000	305.800	268.000

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
7 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	128.864	121.673	128.864	119.567
Gevinst og tab ved afhændelse	-510	-46.000	-510	-46.000
	128.354	75.673	128.354	73.567
8 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	24.750	0	205.567
Renteindtægter associerede virksomheder	97.621	0	0	0
Andre finansielle indtægter	450.160	259.600	208.160	259.600
	547.781	284.350	208.160	465.167
9 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	825.214	0	825.214	0
Renteomkostninger associerede virksomheder	484.649	0	484.649	0
Renteudgifter banklån	191.252	65.860	75.455	11.797
Prioritetslån	2.386.829	3.558.201	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	58.456	1.356.883	3.284	158.884
	3.946.400	4.980.944	1.388.602	170.681
10 Kursreguleringer				
Dagsværdiregulering af aktier mv.	26.496.139	22.184.912	21.864.161	17.147.274
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-14.280.440	-14.600.000	0	0
	12.215.699	7.584.912	21.864.161	17.147.274

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
11 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	9.310.058	9.716.694	13.102.072	9.919.326
Årets udskudte skat	1.644.820	5.665.986	793.251	234.902
Regulering af skat vedrørende tidligere år	31.351	-187.695	31.351	0
	10.986.229	15.194.985	13.926.674	10.154.228
Skat af årets resultat fordeles således:				
Regnskabsmæssigt resultat før skat	82.177.689	84.421.175	80.343.359	69.507.066
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	18.079.092	18.572.659	17.675.539	15.291.555
Skatteeffekt af:				
Skat af permanente afvigelser	-7.092.863	-3.377.674	-3.748.865	-5.137.327
	10.986.229	15.194.985	13.926.674	10.154.228

12 Investeringsejendomme

	Koncern	
	2017 DKK	2016 DKK
Dagsværdi 1. januar	301.000.000	315.600.000
Tilgang	29.144.440	0
Årets værdireguleringer	-14.280.440	-14.600.000
Dagsværdi 31. december	315.864.000	301.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	315.864.000	301.000.000

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

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

Noter til årsregnskabet

13 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	Koncern	
	2017 DKK	2016 DKK
Kostpris 1. januar	2.660.008	2.643.008
Tilgang i årets løb	82.301	175.000
Afgang i årets løb	0	-158.000
Kostpris 31. december	<u>2.742.309</u>	<u>2.660.008</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.930.283	1.966.610
Årets afskrivninger	128.863	121.673
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-158.000
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.059.146</u>	<u>1.930.283</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>683.163</u>	<u>729.725</u>

	Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK
Kostpris 1. januar	2.600.073	2.583.073
Tilgang i årets løb	82.301	175.000
Afgang i årets løb	0	-158.000
Kostpris 31. december	<u>2.682.374</u>	<u>2.600.073</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.870.348	1.908.781
Årets afskrivninger	128.863	119.567
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-158.000
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.999.211</u>	<u>1.870.348</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>683.163</u>	<u>729.725</u>

Noter til årsregnskabet

14 Andre tilgodehavender	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
Ansvarlige lån	1.057.184	1.776.054	632.184	1.351.054
Deponeringskonti	229.517	703.685	0	0
Deposita	3.155.500	459.913	1.007.637	438.331
Ejendomsprojekter	13.398.766	17.300.850	0	0
Øvrige	27.114.981	7.706.603	12.882.141	1.297.339
	44.955.948	27.947.105	14.521.962	3.086.724

15 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	2.013.238	1.382.501
Tilgang i årets løb	100.000	630.737
Afgang i årets løb	-50.000	0
Overførsler i årets løb	-500.000	0
Kostpris 31. december	<u>1.563.238</u>	<u>2.013.238</u>
Værdireguleringer 1. januar	18.559.931	13.089.801
Årets resultat	8.872.901	10.825.130
Udbytte til moderselskabet	-59.430	-5.355.000
Overførsler i årets løb	238.031	0
Værdireguleringer 31. december	<u>27.611.433</u>	<u>18.559.931</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>29.174.671</u>	<u>20.573.169</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
TG Transaction Management ApS	København	80.000	100%	984.676	235.167
Esplanadens Komplementarselskab ApS	København	50.000	100%	50.000	2.863
Komplementaranpartselskabet TGP V	København	50.000	100%	69.814	12.187
Komplementaranpartselskabet TGP VI**	København	50.000	100%	50.000	0
Sophienberg Gruppen A/S	København	500.000	51%	41.069.911	5.949.282
Esbjerg Storcenter A/S	København	500.000	75%	9.366.086	7.437.507
Komplementarselskabet Danske Boligejendomme*	København	50.000	100%	50.000	0

**Nystiftet og første regnskabsår løber frem til 31. december 2018

Noter til årsregnskabet

16 Kapitalandele i associerede virksomheder	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	780.385	0	755.385	0
Tilgang i årets løb	1.000.000	755.385	1.000.000	755.385
Afgang i årets løb	-338.718	0	-338.718	0
Overførsler i årets løb	0	25.000	0	0
Kostpris 31. december	1.441.667	780.385	1.416.667	755.385
Værdireguleringer 1. januar	1.072.922	531.613	-296.800	531.613
Årets afgang	535.944	0	535.944	0
Årets resultat	3.358.038	966.309	395.688	-428.413
Modtagne udbytter	-4.000.000	-400.000	0	-400.000
Overførsler i årets løb	0	-25.000	0	0
Værdireguleringer 31. december	966.904	1.072.922	634.832	-296.800
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.408.571	1.853.307	2.051.499	458.585

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
I/S Brentwood Management	København	0	50%	561.735	83.448
Buritto Venture Partners A/S	København	1.000.000	25%	2.615.000	1.615.000
Power Hall A/S	København	500.001	33%	350.650	-149.350
TG Vesterbrogade 107 ApS	København	5.000.000	20%	5.011.879	11.879

Noter til årsregnskabet

17 Aktier

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Kostpris 1. januar	11.160.663	16.963.322	11.110.663	16.913.322
Tilgang i årets løb	11.501.250	500.000	11.501.250	500.000
Afgang i årets løb	0	-6.302.659	0	-6.302.659
Overførsler i årets løb	1.525.932	0	1.525.932	0
Kostpris 31. december	<u>24.187.845</u>	<u>11.160.663</u>	<u>24.137.845</u>	<u>11.110.663</u>
Værdiregulering 1. januar	49.035.986	26.851.073	41.990.506	24.843.231
Årets opskrivninger	26.496.139	22.184.913	21.864.161	17.147.275
Modtagne udbytter	-24.873.598	0	-24.873.598	0
Overførsler i årets løb	-1.263.963	0	-1.263.963	0
Værdiregulering 31. december	<u>49.394.564</u>	<u>49.035.986</u>	<u>37.717.106</u>	<u>41.990.506</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>73.582.409</u>	<u>60.196.649</u>	<u>61.854.951</u>	<u>53.101.169</u>

18 Likvide beholdninger

Tilgodehavende kreditinstitutter (anfordring)	32.135.025	51.126.585	13.487.808	11.279.403
	<u>32.135.025</u>	<u>51.126.585</u>	<u>13.487.808</u>	<u>11.279.403</u>

19 Hensættelse til udskudt skat

Tidsbestemte afvigelser	4.218.933	2.598.315	1.828.015	1.034.764
	<u>4.218.933</u>	<u>2.598.315</u>	<u>1.828.015</u>	<u>1.034.764</u>

20 Gæld til kreditinstitutter

Over 5 år	286.932.621	297.901.400	0	0
Over 1 år og til og med 5 år	24.286.150	16.852.278	0	0
Over 3 måneder og til og med 1 år	525.172	2.271.057	0	4.896
Under 3 måneder	0	0	0	0
	<u>311.743.943</u>	<u>317.024.735</u>	<u>0</u>	<u>4.896</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
21 Anden gæld				
Deposita og forudbetalt leje	1.742.528	5.140.317	136.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.693.332	2.744.967	5.897.586	818.263
Ansvarlige lån	0	6.475.000	0	0
Moms og afgifter	7.572.276	6.687.528	6.424.708	5.510.446
Selskabsdeltagere og ledelse	13.648.634	16.284.431	13.648.634	16.284.431
Skyldige lønposter	3.683.899	2.566.264	2.324.749	1.713.220
Andre skyldige omkostninger	8.895.242	3.598.984	1.229.851	592.597
	53.235.911	43.497.491	29.661.528	24.918.957

22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme	315.864.000	301.000.000	0	0
-----------------------	-------------	-------------	---	---

Leje- og leasingforpligtelser

Thylander Gruppen A/S har indgået operationelle leje- og leasingforpligtelser, hvor de samlede leje- og leasingydelse i den resterende leje- og leasingperiode udgør TDKK 3.556. Koncernens samlede operationelle leje- og leasingforpligtelser udgør TDKK 3.828.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thylander Gruppen Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

23 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Thylander Gruppen Holding A/S Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

NVS ApS, Fredensborg Aktionær

Monterey Invest ApS, Hellerup Aktionær

Carsten Viggo Bæk, Fredensborg Direktion

Christian Ellegaard, Hellerup Direktion

Lars Thylander, København Bestyrelse

Per H. Jensen, Hellerup Bestyrelse

Peter Reedtz, Charlottenlund Bestyrelse

Søren Hofman Laursen, Allerød Bestyrelse

Tilknyttede virksomheder jf. note 15

Associerede virksomheder jf. note 16

Transaktioner

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

Selskabet har indgået aftaler med datterselskaber, hvor der er samlet er modtaget TDKK 2.075 i administrationsgebyr og honorarer, mens datterselskaber har faktureret moderselskabet TDKK 4.762 i udviklingshonorarer.

Noter til årsregnskabet

23 Nærtstående parter (fortsat)

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Thylander Gruppen Holding A/S, København

NVS ApS, Fredensborg

Monterey Invest ApS, Hellerup

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Thylander Gruppen Holding A/S	København

Koncernrapporten for Thylander Gruppen Holding A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Sundkrogsgade 7
2100 København Ø

Noter til årsregnskabet

24 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thylander Gruppen A/S for 2017 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Thylander Gruppen 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

24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomhedssammenslutninger

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatopgørelsen med den del, som kan henføres til minoriteterne. 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.

Resultatopgørelsen

Administrationshonorarer

Administrationsgebyrer mv. indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet og der foretages fuldstændig periodisering af honorarer som vedrører flere perioder.

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder lejeindtægter, omkostninger til drift af egne investeringsejendomme og udviklingsprojekter. Der foretages fuldstændig periodisering af lejeindtægter som vedrører flere perioder.

Noter til årsregnskabet

24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Kursreguleringer

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

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 moderselskabet og med 100% ejede dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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 DCF-metoden, hvor dagsværdien beregnes på baggrund af ejendommens estimerede pengestrømme i planlægnings- og terminalperioden, der tilbagediskonteres til nutidsværdi. Tilbagediskonteringsraten er sammensat af at forretningskrav og en forventet indeksering. Forretningskravet er baseret på ejendommens beskaffenhed, beliggenhed mv. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Noter til årsregnskabet

24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

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 underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter til årsregnskabet

24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Aktier m.v.

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

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

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Solvensprocent

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning efter skat

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

Egenkapitalforretning før skat

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