

# ***Thylander Gruppen A/S***

Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø

## **Årsrapport for 2018**

CVR-nr. 34 80 07 82

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/4 2019

Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsregnskabet	19

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2018.

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 29. april 2019

## Direktion

Carsten Viggo Bæk  
direktør

## Bestyrelse

Lars Thylander  
formand

Søren Hofman Laursen

Per Henning Jensen

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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018, 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 investeringsfondes 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 29. april 2019

**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](mailto:info@thylandergruppen.dk)  
Hjemmeside: [www.thylandergruppen.dk](http://www.thylandergruppen.dk)  
CVR-nr.: 34 80 07 82  
FTID: 23060

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

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

### Direktion

Carsten Viggo Bæk

### 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				
	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Administrationsgebyrer	39.331	74.605	53.984	29.282	26.599
Andre driftsindtægter	41.696	64.623	90.255	87.845	7.896
Udgifter til personale og administration	(46.952)	(39.168)	(34.462)	(29.494)	(18.707)
Resultat før finansielle poster	31.397	70.516	80.567	22.885	15.154
Resultat før skat	87.421	82.178	84.421	45.101	20.576
Resultat før minoritetsinteresser	84.075	71.191	69.226	39.233	17.117
Årets resultat Thylander Gruppen	80.246	66.417	59.353	36.030	16.758
<b>Balance</b>					
Egenkapital Thylander Gruppen	138.553	108.307	101.891	72.538	41.508
Egenkapital i alt	156.999	130.773	119.582	85.500	50.926
Aktiver i alt	239.372	533.359	492.889	444.229	109.073
<b>Nøgletal i %</b>					
Solvensprocent	65,6%	24,5%	24,3%	19,2%	46,7%
Egenkapitalforretning før skat	66,5%	65,6%	82,3%	66,1%	54,4%
Egenkapitalforretning efter skat	54,5%	53,1%	57,9%	52,8%	44,3%
Antal fonde under administration	10	13	8	7	6
Assets under management (AuM), TDKK	5.561.363	5.950.437	5.098.865	4.044.716	4.326.266
Gennemsnitligt antal ansatte	29	27	23	17	12

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

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

Selskabet erhvervede 75 % af kapitalandelene i Esbjerg Storcenter A/S i december 2015 og har solgt kapitalandelene i december 2018.



# Ledelsesberetning

## Aktiviteter

### *Ejendomsfonde*

Thylander Gruppen A/S (TG) driver virksomhed inden for Private Equity Real Estate og Asset Management.

Virksomhedens forretningsmodel omfatter etablering og forvaltning af ejendomsfonde og investeringsselskaber, hvor TG i de fleste tilfælde også deltager som medinvestor. Ejendomsfonde etableres gennem partnerskaber med institutionelle investorer, fonde og velhavende privatpersoner. TG varetager ejendomsfondenes samlede aktiviteter, herunder investering, finansiering og forvaltning med særligt fokus på udvikling og værdioptimering frem mod et eventuelt salg ved investeringsperiodens afslutning.

Forud for enhver ejendomsinvestering gennemføres der en grundig kommerciel, juridisk og teknisk due diligence-undersøgelse. Der udarbejdes individuelle forretningsplaner for, hvorledes den enkelte ejendom drifts-, udviklings- og værdimæssigt kan optimeres og implementering finder sted gennem en aktiv og systematisk forvaltning.

Ved udgangen af 2018 deltager TG som medejer og/eller asset manager i ni ejendomsfonde og ejendomskonsortier. Den af TG forvaltede portefølje varierer væsentligt i takt med tilkøb, frasalg og etablering af nye fonde. Per balancedagen andrager forvaltet volumen ca. DKK 5 mia. og omfattede ejendomme med et samlet etageareal på ca. 300.000 kvm.

Investorerne i TG's fonde har i året opnået et samlet positivt afkast på over DKK 300 mio.

TG har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF).

### **Væsentligste ejendomsfonde**

TG har gennem en del år samarbejdet med Institutet for Fremtidsforskning (IFF) om analyse og kortlægning af danske provinsbyer med en varig positiv tilvækst i demografi og andre parametre. Dette understøtter den strategi og de investeringer der realiseres i ejendomsfonden Danske Boligejendomme P/S med deltagelse af Industriens Pension og PFA. Fonden har per balancedagen i alt erhvervet 18 ejendomme til en samlet købspris på ca. kr. 600 mio.

TG Partners VI blev etableret i 2018 med en samlet investeringskapacitet på ca. kr. 1,5 mia. og heraf er ca. halvdelen ved årets udgang blevet investeret. Fondens investeringsstrategi omfatter køb af velbeliggende ejendomme i det Storkøbenhavnsske område med et potentiale for yderligere værditilvækst gennem aktiv asset management og udvikling.

### **Væsentligste øvrige aktiviteter**

TG ejer 51 % af projektudviklingselskabet Sophienberg Gruppen A/S (SG). SG fokuserer på opkøb af ejendomme, projektudvikling, projektstyring samt videresalg, mens selve byggeopgaven løses i samarbejde med eksterne samarbejdspartnere fra rådgiver- og entreprenørbranchen. Større kapitalkrævende projekter

## Ledelsesberetning

gennemføres i samarbejde med kapitalpartnere. Se mere på [www.sophienberg.com](http://www.sophienberg.com).

SG drives uafhængigt af TG og varetager både egne opgaver samt opgaver i samarbejde med TG. Der samarbejdes i en række tilfælde om udviklingsprojekter på ejendomme som forvaltes af TG. Samarbejdet mellem parterne foregår på markedsvilkår.

TG ejer 12,5% af Esplanadens Ejendomsselskab A/S, der ejer en særdeles velbeliggende ejendom på Esplanaden i København K.

TG ejer 20% af Vesterbrogade 107 A/S, der ejer en centralt beliggende ejendom i København, der er udlejet til hotelvirksomhed.

TG ejer 10% af TG Nygaardsvej A/S, der ejer en nybygget boligejendom på Østerbro, København.

TG ejer 33,3% af Sydmarken A/S. En kontor- og industriejendom beliggende i et erhvervsområde i Gladsaxe Kommune. Ejendommen er under udvikling og ombygning til en større lejer.

TG ejer 33,3% af Power Hall A/S, der varetager drift og udlejning af et centralt beliggende ejendomskompleks i København, som på et senere tidspunkt forventes at kunne udvikles.

TG ejer 20% af Advantage Private Equity Management A/S. Selskabet tilbyder institutionelle investorer, family offices, og formuende privatpersoner mulighed for omkostningseffektivt at foretage alternative investeringer via udvalgte udenlandske kapital- og infrastrukturfonde, som der normalt ikke kan opnås adgang til.

TG har ultimo året afhændet ejerandelen på 75% af aktierne i Esbjerg Storcenter A/S.

TG har herudover i årets løb gennemført en række ejendomshandler for danske og udenlandske investorer.

# Ledelsesberetning

## Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens aktiviteter er forbundet med en række usikkerheder. Der påhviler ikke koncernen særlige risici ud over hvad der er almindeligt forekommende hos virksomheder med tilsvarende aktiviteter.

Ejendomsinvesteringer er følsomme overfor udvikling i økonomiske konjunkturer samt finans- og kapitalmarkeder. Ejendomsværdier påvirkes af brugere/lejerers behov for lokaler til erhverv eller beboelse og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien.

Der knytter sig usikkerheder til regnskabet indregning af værdier. Usikkerheder knytter sig særligt til de foretagne investeringer i ejendomme, hvor der sker indregning af værdier estimeret ved brug af markedskonforme værdiansættelsesmodeller. Modellerne indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn. De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige, men som i sagens natur er forbundet med usikkerhed, og som er påvirkelige af udefra kommende faktorer udenfor TG's indflydelse. Faktisk indtrufne begivenheder og omstændigheder kan i visse tilfælde afvige markant fra det forudsatte og dermed give væsentlige afvigelser i positiv eller negativ retning.

I TG's finansielle status og vurdering af den fremtidige udvikling er der efter bedste evne taget hensyn til de usikkerheder og risici, der er knyttet til selskabets og koncernens aktiver og forpligtelser, som er gældende og kendt på balancetidspunktet eller som er konstateret efterfølgende .

Bestyrelsen og direktionen foretager løbende vurdering af risici og usikkerheder og tilpasser politikker og procedurer, således at risici og usikkerheder med utilsigtet frekvens og konsekvens kan imødegås.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat efter skat for moderselskabet andrager DKK 80,2 mio. Per balancedagen andrager egenkapitalen DKK 138,6 mio. og den samlede balancesum DKK 217,8 mio.

For koncernen andrager det samlede resultat efter skat DKK 84,1 mio. Per balancedagen andrager egenkapitalen DKK 157,0 mio. og den samlede balancesum DKK 239,4 mio.

Resultatet for 2018 betegnes som tilfredsstillende og der foreslås en udlodning af et udbytte på DKK 60,0 mio.

TG oplever generelt en stigende efterspørgsel fra alle segmenter af investorer efter den type af investeringsløsninger som TG tilbyder.

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

Aktionærkredsen har truffet beslutning om at gennemføre en omstrukturering af selskabet og koncernen, således at en række aktiver udskilles til en ejerstruktur uden for koncernen men delvist med samme aktionærkreds. Omstruktureringen vil for selskabet medføre en markant lavere balance og væsentligt øget solvensprocent, men har ingen væsentlig driftseffekt.

Selskabet har per 1.april 2019 ansat Kristian Krogh som ny administrerende direktør.

Der er herudover ikke efter regnskabsperiodens afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

## Kapitalberedskab

Der budgetteres for 2019 med et positivt men noget lavere resultat og pengestrøm. 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.

## 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.

Renteniveauet har væsentlig betydning for kapitalintensiv virksomhed som ejendomsudvikling og -investering. Renteniveau påvirker både de direkte finansieringsomkostninger og investorernes interesse for at foretage ejendomsinvesteringer og dermed markedspriserne og omsætteligheden.

Renterisici afdækkes i forvaltede ejendomsinvesteringer 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:

Esplanadens Ejendomsselskab P/S  
Esplanadens Komplementarselskab ApS  
Esbjerg Storcenter A/S  
Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S  
TG Berlin I ApS  
Amaliegade 12 ApS  
TG Nygårdsvej ApS  
TG Nygårdsvej Holding A/S  
TG Transaction Management ApS  
TG Partners II P/S  
TG Vesterbrogade 107 A/S  
Komplementaranpartsselskabet Strandvejen 195-199  
Komplementarselskabet TG Partners II ApS  
TGPVI LH P/S  
TGVI LH Holding P/S  
Komplementaraktieselskabet Af 22.12.2006  
Komplementaraktieselskabet Af 1. 11. 2006  
Ejendomsselskabet Lyngby Hovedgade 78 ApS  
TG/CBC Lyngby Hovedgade ApS  
ApS PSE Nr. 487  
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 Høeghsmindes Parkbebyggelse  
Power Hall A/S  
Dansk Boligejendomme Komplementar ApS  
Dansk Boligejendomme P/S  
A.D. Burcharths Vej ApS  
A.D. Burcharths Vej Holding ApS  
NVS ApS  
I/S Brentwood Management  
Fjordhaven, Horsens ApS  
Købmagergården, Fredericia ApS  
Lyksborgvej, Holstebro ApS  
TG Hauser Plads 28-32 P/S  
Havegade Invest ApS  
Tank Invest ApS  
TG HG21LG2 ApS  
Komplementarselskabet TGP VI ApS  
Komplementarselskabet TGP VI Holding ApS  
TG Partners VI P/S  
TG Partners VI Holding P/S  
Investeringselskabet af 8. Maj ApS  
Gentofte Ejendomsselskab, Kommanditejendomsselskab

### Medlem af bestyrelsen i:

Sophienberg Gruppen A/S  
I/S Brentwood Management  
K/S Strandvejen 195-199  
Komplementaraktieselskabet Af 1. 11. 2006  
K/S af 22.12.2006  
Komplementaraktieselskabet af 22.12.2006

Gentofte Ejendomsselskab, Kommanditejendomsselskab  
TG HG21LG22 ApS  
Esbjerg Storcenter A/S  
Tank Invest ApS  
Havnegade Invest ApS  
TG Hauser Plads 28-32 P/S

# Overblik over bestyrelsens øvrige ledelsesposter

## Lars Thylander

*Bestyrelsesformand*

### Medlem af direktionen i:

Esplanadens Komplementarselskab ApS  
Thylander Gruppen Holding A/S  
Komplementaranpartsselskabet Strandvejen 195-199  
Komplementaranpartsselskabet TGP VI Holding ApS  
TGHFKH ApS

Mila Invest I ApS  
Jøra Invest ApS  
Klejngaard Angels ApS  
Komplementaranpartsselskabet TGP VI ApS

### Medlem af bestyrelsen i:

Esbjerg Storcenter A/S  
TGP Partners VI P/S  
TG Partners VI P/S Holding  
Falsled Kro Holding A/S  
Falsled Kro A/S  
Sophienberg Gruppen A/S  
TG HG21LG22 ApS  
Thylander Gruppen Holding A/S  
I/S Brentwood Management  
Tank Invest ApS  
Havnegade Invest A/S  
K/S Strandvejen 195-199  
TG Partners II P/S  
TG Hauser Plads 28-32 P/S  
Komplementaraktieselskabet Af 22.12.2006

Danske Boligejendomme P/S  
TG Vesterbrogade 107 A/S  
Power Hall A/S  
TG Sydmarken 5 Holding A/S  
Esplanadens Ejendomsselskab P/S  
Burrito Venture Partners A/S  
TG Nygårdsvej Holding A/S  
K/S Af 22.12.2006  
TG Nygårdsvej A/S  
Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S  
Klejngaard Angels ApS  
Klejngaard Safety ApS

## Søren Hofman Laursen

*Bestyrelsesmedlem*

### Medlem af direktionen i:

ApS Juventusvej Komplementar  
Barhof ApS  
Blegdammen 2007 ApS

Hofman Ejendomme ApS  
Sydhavnen I 2007 ApS

### Medlem af bestyrelsen i:

Skonnerten Mira A/S  
Wilders Plads Ejendomme A/S  
Jeppesen Ejendomme Køge ApS  
Fast Ejendom Danmark A/S  
K/S Juventusvej

Sophienberg Gruppen A/S  
Danielsen Space Planning ApS  
Obelhus A/S  
Danielsen Architecture A/S  
Hofman Ejendomme ApS

## Overblik over bestyrelsen øvrige ledelsesposter (fortsat)

### Peter Reedtz

*Bestyrelsesmedlem*

#### Medlem af direktionen i:

Reedtz Invest ApS

#### Medlem af bestyrelsen i:

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1 – 20  
Core Bolig IX Kommanditaktieselskab  
Investeringsforeningen Sparinvest  
Private Global Property GP ApS  
TG Partners II P/S

TG Partners VI P/S  
TG Partners VI P/S Holding  
Hypoteket A/S  
Newcap Holding A/S

### Per Henning Jensen

*Bestyrelsesmedlem*

#### Medlem af direktionen i:

Alsapeka Invest ApS  
PJE3339 ApS  
Milnersvej 45 Hillerød P/S  
Komplementarselskabet Milnersvej 45 Hillerød

J-F. Lemvigh-Müller Holding A/S  
Lemvigh-Müller Ejendomme ApS

#### Medlem af bestyrelsen i:

Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 1-8 og 10-14  
Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab nr. 9  
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 1-10  
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab  
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Lemvigh-Müller Ejendomme ApS  
Lemvigh-Müller A/S  
Milnersvej 45 Hillerød P/S

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		DKK	DKK	DKK	DKK
Administrationshonorarer	1	39.331.240	74.605.274	34.751.737	73.621.996
Andre driftsindtægter	2	41.695.596	64.623.068	2.304.857	7.897.217
Udgifter til personale og administration	3 - 4	-44.791.904	-39.168.194	-31.142.059	-30.486.562
Andre driftsudgifter	5	-4.542.208	-29.415.978	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	7	-296.070	-128.354	-296.070	-128.354
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>31.396.654</b>	<b>70.515.816</b>	<b>5.618.465</b>	<b>50.904.297</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	8.809.025	8.872.900
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		50.570.225	2.844.793	50.611.276	-117.557
Finansielle indtægter	8	439.867	547.781	232.678	208.160
Finansielle omkostninger	9	-3.975.136	-3.946.400	-1.531.479	-1.388.602
Kursreguleringer	10	18.989.962	12.215.699	31.497.549	21.864.161
<b>Resultat før skat</b>		<b>97.421.572</b>	<b>82.177.689</b>	<b>95.237.514</b>	<b>80.343.359</b>
Skat af årets resultat	11	-13.346.144	-10.986.229	-14.991.198	-13.926.674
<b>Resultat før minoritetsinteresser</b>		<b>84.075.428</b>	<b>71.191.460</b>	<b>80.246.316</b>	<b>66.416.685</b>
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-3.829.112	-4.774.775	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>80.246.316</b>	<b>66.416.685</b>	<b>80.246.316</b>	<b>66.416.685</b>
Anden totalindkomst		0	0	0	0
<b>Årets totalindkomst</b>		<b>80.246.316</b>	<b>66.416.685</b>	<b>80.246.316</b>	<b>66.416.685</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	60.000.000	50.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	49.309.996	9.348.304
Overført resultat	-29.063.680	7.068.381
	<b>80.246.316</b>	<b>66.416.685</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	12	0	315.864.000	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13	596.193	683.163	596.193	683.163
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>596.193</b>	<b>316.547.163</b>	<b>596.193</b>	<b>683.163</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>596.193</b>	<b>316.547.163</b>	<b>596.193</b>	<b>683.163</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.425.239	62.369.870	42.673.295	54.350.486
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.284.920	1.359.554	7.284.920	1.318.333
Andre tilgodehavender	14	28.231.296	44.955.948	8.420.121	14.521.962
<b>Tilgodehavender</b>		<b>83.941.455</b>	<b>108.685.372</b>	<b>58.378.336</b>	<b>70.190.781</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	15	0	0	23.970.588	29.174.671
Kapitalandele i associerede virksomheder	16	62.286.459	2.408.571	62.277.509	2.051.499
Aktier	17	61.864.503	73.582.409	61.864.503	61.854.951
<b>Værdipapirer</b>		<b>124.150.962</b>	<b>75.990.980</b>	<b>148.112.600</b>	<b>93.081.121</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	18	<b>30.683.218</b>	<b>32.135.025</b>	<b>10.725.124</b>	<b>13.487.808</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>238.775.635</b>	<b>216.811.377</b>	<b>217.216.060</b>	<b>176.759.710</b>
<b>Aktiver</b>		<b>239.371.828</b>	<b>533.358.540</b>	<b>217.812.253</b>	<b>177.442.873</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	76.921.429	27.611.433
Overført resultat		77.553.519	57.307.203	632.090	29.695.770
Foreslået udbytte for regnskabsåret		60.000.000	50.000.000	60.000.000	50.000.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere i moderselskabet</b>		<b>138.553.519</b>	<b>108.307.203</b>	<b>138.553.519</b>	<b>108.307.203</b>
Minoritetsinteresser		18.445.147	22.465.778	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>156.998.666</b>	<b>130.772.981</b>	<b>138.553.519</b>	<b>108.307.203</b>
Hensættelse til udskudt skat	19	1.307.735	4.218.933	1.039.284	1.828.015
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.307.735</b>	<b>4.218.933</b>	<b>1.039.284</b>	<b>1.828.015</b>
Kreditinstitutter	20	0	311.743.943	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.760.179	24.058.916	26.760.179	24.533.171
Selskabsskat		20.125.799	9.327.856	14.955.321	13.112.956
Anden gæld	21	34.179.449	53.235.911	36.503.950	29.661.528
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>81.065.427</b>	<b>398.366.626</b>	<b>78.219.450</b>	<b>67.307.655</b>
<b>Passiver</b>		<b>239.371.828</b>	<b>533.358.540</b>	<b>217.812.253</b>	<b>177.442.873</b>
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	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital		I alt
	Selskabskapital	metode			ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2018</b>							
Egenkapital 1. januar	1.000.000	0	57.307.203	50.000.000	108.307.203	22.465.778	130.772.981
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-50.000.000	-50.000.000	0	-50.000.000
Afgang	0	0	0	0	0	-7.849.743	-7.849.743
Årets totalindkomst	0	0	20.246.316	60.000.000	80.246.316	3.829.112	84.075.428
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>77.553.519</b>	<b>60.000.000</b>	<b>138.553.519</b>	<b>18.445.147</b>	<b>156.998.666</b>
<b>2017</b>							
Egenkapital 1. januar	1.000.000	0	40.890.518	60.000.000	101.890.518	17.691.002	119.581.520
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-60.000.000	-60.000.000	0	-60.000.000
Årets totalindkomst	0	0	16.416.685	50.000.000	66.416.685	4.774.776	71.191.461
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>57.307.203</b>	<b>50.000.000</b>	<b>108.307.203</b>	<b>22.465.778</b>	<b>130.772.981</b>

## Egenkapitalopgørelse

### Moderselskab

	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdi		Egenkapital				I alt
	Selskabskapital	metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2018</b>							
Egenkapital 1. januar	1.000.000	27.611.433	29.695.770	50.000.000	108.307.203	0	108.307.203
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-50.000.000	-50.000.000	0	-50.000.000
Årets totalindkomst	0	49.309.996	-29.063.680	60.000.000	80.246.316	0	80.246.316
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>76.921.429</b>	<b>632.090</b>	<b>60.000.000</b>	<b>138.553.519</b>	<b>0</b>	<b>138.553.519</b>
<b>2017</b>							
Egenkapital 1. januar	1.000.000	18.263.129	22.627.389	60.000.000	101.890.518	0	101.890.518
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-60.000.000	-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
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>27.611.433</b>	<b>29.695.770</b>	<b>50.000.000</b>	<b>108.307.203</b>	<b>0</b>	<b>108.307.203</b>

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

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Administrationshonorarer</b>				
TG Partners fonde	18.238.816	57.745.022	18.238.816	57.745.022
Andre fonde	20.312.424	16.421.502	13.372.980	13.388.224
Øvrige	780.000	438.750	3.139.941	2.488.750
	<b>39.331.240</b>	<b>74.605.274</b>	<b>34.751.737</b>	<b>73.621.996</b>
<b>2 Andre driftsindtægter</b>				
Formidlings- og udviklingshonorarer	16.287.673	16.279.464	1.758.024	7.897.217
Ejendomsprojekter	9.360.193	31.542.276	0	0
Lejeindtægter, investeringsejendomme	12.767.590	13.780.720	0	0
Huslejeindtægt	3.280.140	3.020.608	546.833	0
	<b>41.695.596</b>	<b>64.623.068</b>	<b>2.304.857</b>	<b>7.897.217</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>				
Andre omkostninger	2.333.629	2.610.304	1.207.043	1.461.118
Depositær	230.819	484.059	230.819	484.059
Konsulenthonorarer og anden ekstern assistance	4.014.589	3.395.776	1.528.050	1.736.208
Lokaleomkostninger	2.956.357	2.587.197	2.366.409	2.141.969
Salgsomkostninger	4.595.654	2.976.681	3.006.662	2.933.199
Rejseudgifter	226.843	214.682	223.209	209.194
Udviklingsomkostninger	0	0	3.794.421	4.762.250
	<b>14.357.891</b>	<b>12.268.699</b>	<b>12.356.613</b>	<b>13.727.997</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>4 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	27.759.807	24.763.770	17.320.565	15.652.004
Pensioner	99.540	50.118	99.540	50.118
Andre omkostninger til social sikring	216.880	175.463	149.869	129.670
Andre personaleomkostninger	2.357.786	1.910.144	1.215.472	926.773
	<b>30.434.013</b>	<b>26.899.495</b>	<b>18.785.446</b>	<b>16.758.565</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion - fast vederlag	4.080.000	2.548.780	4.080.000	2.548.780
Direktion - variabelt vederlag	0	0	0	0
Bestyrelse - fast vederlag	2.340.000	2.232.116	2.340.000	2.182.116
Bestyrelse - variabelt vederlag	0	0	0	0
	<b>6.420.000</b>	<b>4.780.896</b>	<b>6.420.000</b>	<b>4.730.896</b>
Antal direktionsmedlemmer	2	2	2	2
Antal bestyrelsesmedlemmer	4	4	4	4
Gennemsnitligt antal ansatte	29	27	21	20
<b>5 Andre driftsomkostninger</b>				
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	4.201.763	5.727.263	0	0
Ejendomsprojekter	340.445	23.688.715	0	0
	<b>4.542.208</b>	<b>29.415.978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
<b>PricewaterhouseCoopers</b>				
Lovpligtig revision af årsregnskabet	187.600	209.200	99.600	98.000
Honorar for andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Honorar for skatterådgivning	67.600	61.800	26.100	49.800
Honorar for andre ydelser	147.200	174.600	117.300	158.000
	<b>402.400</b>	<b>445.600</b>	<b>243.000</b>	<b>305.800</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>7 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	296.070	128.864	296.070	128.864
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-510	0	-510
	<b>296.070</b>	<b>128.354</b>	<b>296.070</b>	<b>128.354</b>
<b>8 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter associerede virksomheder	180.087	97.621	180.087	0
Andre finansielle indtægter	259.780	450.160	52.591	208.160
	<b>439.867</b>	<b>547.781</b>	<b>232.678</b>	<b>208.160</b>
<b>9 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	941.319	825.214	1.008.380	825.214
Renteomkostninger associerede virksomheder	402.740	484.649	402.740	484.649
Renteudgifter banklån	187.331	191.252	50.254	75.455
Prioritetslån	2.319.568	2.386.829	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	124.178	58.456	70.105	3.284
	<b>3.975.136</b>	<b>3.946.400</b>	<b>1.531.479</b>	<b>1.388.602</b>
<b>10 Kursreguleringer</b>				
Dagsværdiregulering af aktier mv.	33.585.443	26.496.139	31.497.549	21.864.161
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-14.595.481	-14.280.440	0	0
	<b>18.989.962</b>	<b>12.215.699</b>	<b>31.497.549</b>	<b>21.864.161</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>11 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	15.534.344	9.310.058	14.955.327	13.102.072
Årets udskudte skat	-3.012.802	1.644.820	-788.731	793.251
Regulering af skat vedrørende tidligere år	824.602	31.351	824.602	31.351
	<b>13.346.144</b>	<b>10.986.229</b>	<b>14.991.198</b>	<b>13.926.674</b>
Skat af årets resultat fordeles således:				
Regnskabsmæssigt resultat før skat	97.421.572	82.177.689	95.237.514	80.343.359
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	21.432.746	18.079.092	20.384.653	17.675.539
Skatteeffekt af:				
Skat af permanente afvigelser	-7.519.002	-7.092.863	-5.393.455	-3.748.865
	<b>13.913.744</b>	<b>10.986.229</b>	<b>14.991.198</b>	<b>13.926.674</b>

## 12 Investeringsejendomme

	Koncern	
	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdi 1. januar	315.864.000	301.000.000
Tilgang	25.856.481	29.144.440
Årets værdireguleringer	-14.595.481	-14.280.440
Afgang i årets løb	-327.125.000	0
Dagsværdi 31. december	0	315.864.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>315.864.000</b>



## Noter til årsregnskabet

### 13 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	<b>Koncern</b>	
	2018	2017
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	2.742.309	2.660.008
Tilgang i årets løb	209.100	82.301
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	<u>2.951.409</u>	<u>2.742.309</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.059.146	1.930.283
Årets afskrivninger	296.070	128.863
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.355.216</u>	<u>2.059.146</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>596.193</u></b>	<b><u>683.163</u></b>
	<b>Modørselskab</b>	
	2018	2017
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	2.682.374	2.600.073
Tilgang i årets løb	209.100	82.301
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	<u>2.891.474</u>	<u>2.682.374</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.999.211	1.870.348
Årets afskrivninger	296.070	128.863
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.295.281</u>	<u>1.999.211</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>596.193</u></b>	<b><u>683.163</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>14 Andre tilgodehavender</b>				
Ansvarlige lån	0	632.184	0	632.184
Deponeringskonti	129.517	229.517	0	0
Deposita	3.257.577	3.580.500	714.644	1.007.637
Ejendomsprojekter	0	13.398.766	0	0
Øvrige	24.844.202	27.114.981	7.705.477	12.882.141
	<b>28.231.296</b>	<b>44.955.948</b>	<b>8.420.121</b>	<b>14.521.962</b>

### 15 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	1.563.238	2.113.238
Afgang i årets løb	-1.333.237	-50.000
Overførsler i årets løb	0	-500.000
Kostpris 31. december	<u>230.001</u>	<u>1.563.238</u>
Værdireguleringer 1. januar	27.611.433	18.559.931
Årets afgang	-7.579.871	0
Årets resultat	8.809.025	8.872.901
Udbytte til moderselskabet	-5.100.000	-59.430
Overførsler i årets løb	0	238.031
Værdireguleringer 31. december	<u>23.740.587</u>	<u>27.611.433</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>23.970.588</u></b>	<b><u>29.174.671</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
TG Transaction Management ApS	København	80.000	100%	4.608.851	3.624.175
Esplanadens Komplementarselskab ApS	København	50.000	100%	53.897	3.897
Komplementaranpartselskabet TGP VI	København	50.000	100%	53.900	3.900
Sophienberg Gruppen A/S	København	500.000	51%	37.647.137	6.577.227
Komplementaranpartselskabet Danske Boligejendomme	København	50.000	100%	53.900	3.900

## Noter til årsregnskabet

16 Kapitalandele i associerede virksomheder	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.441.667	780.385	1.416.667	755.385
Tilgang i årets løb	7.680.000	1.000.000	7.680.000	1.000.000
Afgang i årets løb	0	-338.718	0	-338.718
Kostpris 31. december	9.121.667	1.441.667	9.096.667	1.416.667
Værdireguleringer 1. januar	966.909	1.072.922	634.834	-296.800
Årets afgang	0	535.944	0	535.944
Årets resultat	52.504.957	3.358.038	52.546.008	395.688
Modtagne udbytter	-307.074	-4.000.000	0	0
Værdireguleringer 31. december	53.164.792	966.904	53.180.842	634.832
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>62.286.459</b>	<b>2.408.571</b>	<b>62.277.509</b>	<b>2.051.499</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
I/S Brentwood Management*	København	0	50%	1.564.343	83.448
Advantage Private Equity Management A/S**	København	2.500.000	20%	-	-
Burrito Venture Partners A/S	København	801.000	25%	9.154.000	-2.182.000
Power Hall A/S	København	500.000	33%	170.916	-179.734
TG Vesterbrogade 107 ApS*	København	5.000.000	20%	527.827	527.827
TG Sydmarken 5 Holding A/S**	København	5.000.000	33%	-	-

\*Jf. seneste offentliggjorte årsrapport for 2017

\*\*Første årsrapport ikke aflagt endnu

## Noter til årsregnskabet

### 17 Aktier

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Kostpris 1. januar	24.187.845	11.160.663	24.137.845	11.110.663
Tilgang i årets løb	3.614.634	11.501.250	3.614.634	11.501.250
Afgang i årets løb	-4.908.163	0	-4.858.163	0
Overførsler i årets løb	0	1.525.932	0	1.525.932
Kostpris 31. december	<u>22.894.316</u>	<u>24.187.845</u>	<u>22.894.316</u>	<u>24.137.845</u>
Værdiregulering 1. januar	49.394.564	49.035.986	37.717.106	41.990.506
Årets opskrivninger	19.820.090	26.496.139	31.497.548	21.864.161
Modtagne udbytter	-30.244.467	-24.873.598	-30.244.467	-24.873.598
Overførsler i årets løb	0	-1.263.963	0	-1.263.963
Værdiregulering 31. december	<u>38.970.187</u>	<u>49.394.564</u>	<u>38.970.187</u>	<u>37.717.106</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>61.864.503</u></b>	<b><u>73.582.409</u></b>	<b><u>61.864.503</u></b>	<b><u>61.854.951</u></b>

### 18 Likvide beholdninger

Tilgodehavende kreditinstitutter (anfordring)	<u>30.683.218</u>	<u>32.135.025</u>	<u>10.725.124</u>	<u>13.487.808</u>
	<b><u>30.683.218</u></b>	<b><u>32.135.025</u></b>	<b><u>10.725.124</u></b>	<b><u>13.487.808</u></b>

### 19 Hensættelse til udskudt skat

Tidsbestemte afvigelser	<u>1.307.735</u>	<u>4.218.933</u>	<u>1.039.284</u>	<u>1.828.015</u>
	<b><u>1.307.735</u></b>	<b><u>4.218.933</u></b>	<b><u>1.039.284</u></b>	<b><u>1.828.015</u></b>

### 20 Gæld til kreditinstitutter

Over 5 år	0	286.932.621	0	0
Over 1 år og til og med 5 år	0	24.286.150	0	0
Over 3 måneder og til og med 1 år	0	525.172	0	0
Under 3 måneder	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>311.743.943</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>21 Anden gæld</b>				
Deposita og forudbetalt leje	148.666	1.742.528	148.666	136.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.790.314	17.693.332	2.523.896	5.897.586
Moms og afgifter	4.545.140	7.572.276	4.127.781	6.424.708
Selskabsdeltagere og ledelse	18.672.298	13.648.634	23.589.692	13.648.634
Skyldige lønposter	3.376.840	3.683.898	2.366.773	2.324.748
Andre skyldige omkostninger	4.646.191	8.895.243	3.747.142	1.229.852
	<b>34.179.449</b>	<b>53.235.911</b>	<b>36.503.950</b>	<b>29.661.528</b>

## 22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme	0	315.864.000	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 2.083 (2017: 3.556). Koncernens samlede operationelle leje- og leasingforpligtelser udgør TDKK 3.568 (2017: 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 kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 23 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Thylander Gruppen Holding A/S, København Hovedaktionær

#### Øvrige nærtstående parter

NVS ApS, Fredensborg Aktionær

Carsten Viggo Bæk, Fredensborg 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 til indre værdi TDKK 8.843 pr. 31. december 2018 afhændet kapitalandelen Esbjerg Storcenter A/S til Thylander Gruppen Holding A/S.

Selskabet har indgået aftaler med datterselskaber, hvor der er samlet er modtaget TDKK 2.160 (2017: 2.075) i administrationsgebyr og honorarer, mens datterselskaber har faktureret moderselskabet TDKK 3.794 (2017: 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

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
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 2018 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 2018 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 13.500 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 ubalance, 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 nominel 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 kapitalandales 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 renteomkostning 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	$\frac{\text{Ordinært resultat før skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Hofman Laursen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-04-29 17:57:57Z

NEM ID 

## Lars Leo Thylander

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-445139426425

IP: 2.138.xxx.xxx

2019-04-29 18:30:43Z

NEM ID 


## Peter Reedtz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-927382779886

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-04-29 19:54:30Z

NEM ID 


## Per Henning Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-602561298802

IP: 195.55.xxx.xxx

2019-04-29 20:15:36Z

NEM ID 

## Carsten Viggo Bæk

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-889670977109

IP: 93.164.xxx.xxx

2019-04-29 21:21:27Z

NEM ID 

## Henrik Ødegaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:56872415

IP: 83.136.xxx.xxx

2019-04-29 21:32:45Z

NEM ID 

## Gert Fisker Tomczyk

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-542613713275

IP: 91.151.xxx.xxx

2019-04-29 21:49:23Z

NEM ID 


## Carsten Viggo Bæk

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-889670977109

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-04-30 15:11:29Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>