

# **Thylander Gruppen A/S**

Store Strandstræde 19  
1255 København K

cvr. 34 80 07 82

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. april  
2017



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse:

Selskabsoplysninger .....	side 2
Ledelsespåtegning .....	side 3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	side 4
Femårsoversigt .....	side 7
Ledelsesberetning .....	side 8
Resultatopgørelse .....	side 14
Balance .....	side 15
Egenkapitalopgørelse .....	side 16
Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet .....	side 17
Regnskabspraksis .....	side 22

## Selskabsoplysninger

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

**Kapitalejere:** Thylander Gruppen Holding A/S, 63 %  
NVS ApS, 27 %  
Monterey Invest ApS, 10%

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

**Direktion:** Carsten Viggo Bæk

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Thylander Gruppen A/S.

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

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

Koncern- og årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for året 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

København, den 24. april 2017

**Direktion**



---

Carsten Viggo Bæk

**Bestyrelse**



---

Lars Thylander  
formand



---

Søren Hofmann 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Thylander Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 alternative investeringsfonde m.v. 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.

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 noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

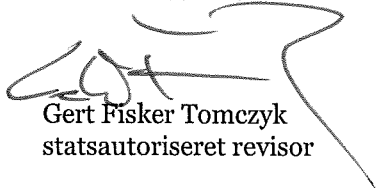
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 24. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Gert Fisker Tomczyk  
statsautoriseret revisor



Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor

# Thylander Gruppen A/S

## Femårsoversigt

<b>Hovedtal</b>	<b>År 2016</b>	<b>År 2015</b>	<b>År 2014</b>	<b>År 2013 (6 mdr.)</b>	<b>År 2012/13</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Resultat</b>					
Administrationsgebyrer	53.984.490	29.282.290	26.599.175	14.999.421	15.866.587
Andre driftsindtægter	90.254.633	87.845.076	7.895.898	0	0
Indtægter i alt	144.239.123	117.127.366	34.495.073	14.999.421	15.866.587
Udgifter til personale og administration	-34.461.751	-29.493.844	-18.706.911	-5.525.595	-9.430.408
Resultat før finansielle poster	80.566.547	22.885.099	15.154.257	9.351.074	6.271.258
Resultat før skat	84.421.175	45.101.149	20.575.944	11.349.645	14.480.126
Resultat før minoritetsinteresser	69.226.190	39.233.326	17.117.112	8.923.480	12.849.770
Årets resultat Thylander Gruppen	59.352.838	36.029.956	16.758.354	8.923.480	12.849.770
<b>Balance</b>					
Egenkapital Thylander Gruppen	101.890.518	72.537.680	41.507.724	24.749.370	15.825.890
Egenkapital i alt	119.581.521	85.500.330	50.926.214	24.749.370	15.825.890
Aktiver i alt	492.888.899	444.229.037	109.072.923	38.305.793	25.466.238
<b>Nøgletal</b>					
Solvensprocent	24,3%	19,2%	46,7%	64,6%	62,1%
Egenkapitalforrentning før skat	82,3%	66,1%	54,4%	55,9%	167,3%
Egenkapitalforrentning efter skat	67,5%	57,5%	45,2%	44,0%	148,5%
Gennemsnitlig antal medarbejdere	18	14	11	8	8
Antal fonde under administration	8	7	6	4	2
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Assets under management (AuM)	5.098.865	4.044.716	4.326.266	3.229.284	2.105.526

Definitioner af nøgletallene findes under afsnittet med regnskabspraksis.

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

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

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



## Ledelsesberetning

### Aktiviteter

#### Ejendomsfonde

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

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

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

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

Der er stor efterspørgsel efter de typer formueplaceringer TG tilbyder. TG vurderer, at der de kommende år fortsat vil kunne foretages lønsomme investeringer i fast ejendom i Danmark, hvor værdien kan øges i ejerperioden. Investeringsbeslutningerne er baseret på analyser af den økonomiske og markedsmæssige udvikling samt indgående undersøgelser af den konkrete ejendom og muligheden for at skabe merværdi.

TG samarbejder med Institutet for Fremtidsforskning (IFF) om langsigtede analyser af den demografiske udvikling i de byer, TG ønsker at investere i. På basis af disse analyser vil TG øge investeringerne i boligejendomme i udvalgte provinsbyer. Dette vil ske i en ny ejendomsfond med deltagelse af danske pensionskasser.

Ved udgangen af 2016 deltager TG som medejer og/eller asset manager i 3 private equity ejendomsfonde og 3 ejendomsinvesteringsselskaber med deltagelse af institutionelle investorer samt 2 ejendomsinvesteringsselskaber med deltagelse af en lukket kreds af investorer. De 8 selskaber har per ultimo 2016 ejendomsinvesteringer for i alt ca. kr. 5 mia., hvoraf ca. kr. 2 mia. er tilført i kontant egenkapital fra investorerne og TG. Det samlede etageareal udgør ca. 353.000 m<sup>2</sup> fordelt på 56 ejendomme. Udviklingen af ejendommene sker i overensstemmelse med de lagte forretningsplaner, hvorved afkastet øges væsentligt over inflationen.

I 2016 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**

I 2016 er ejendommene i fondene TG Partners A/S og TG Partners IV P/S solgt, samlet 13 centralt beliggende Københavnerejendomme. Med salget er fondene afviklet, hvilket resulterer i en IRR til investorerne på ca. 14% henholdsvis 26%, hvilket anses som særdeles tilfredsstillende. Endelig er etableret fonden TG Partners V P/S med 7 ejendomme ligesom fondene Danske Boligejendomme P/S og TG Partners VI P/S er under etablering. Endvidere har TG formidlet en række ejendomshandler for danske og udenlandske investorer.

TG ejer 51 % af aktierne i Sophienberg Gruppen A/S (SG). SG bidrager til TG med kompetencer indenfor det byggetekniske område i bred forstand, herunder projektstyring, myndighedsbehandling samt udvikling – se nærmere på [www.sophienberg.com](http://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. 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 omfatter et areal på 19.315 m<sup>2</sup>. Udviklingspotentialen for ejendommen anses for betydeligt, og der arbejdes aktuelt på udvikling af ejendommen med hensyn til lejersammensætningen. Udviklingen forestås af TG i samarbejde med SG.

TG har i 2016 etableret Esplanadens Ejendomsselskab P/S. Selskabet har erhvervet ejendommen Esplanaden 7 / Grønningen 1 med overtagelse 1. juni 2017 i hvilken forbindelse flere eksterne investorer har kommitteret sig til at indskyde yderligere kapital i selskabet, hvorved selskabet ændrer ejerstruktur og Thylander Gruppen A/S bliver mindretalsaktionær.

TG har i 2016 erhvervet 20 % af selskabet Nomad Workspace ApS (NW). NW har i 2016 etableret et kontorhotel i København. Der er intentioner om at udvikle konceptet til at omfatte flere placeringer. Selskabets resultat for 2016 udeviser et underskud, som har medført ledelsesmæssige tiltag for at sikre et fremadrettet tilfredsstillende resultat.

TG har i 2016 erhvervet 25 % af selskabet Burrito Venture Partners A/S (BVP). BVP har som formål at investere direkte eller indirekte i danske eller udenlandske vækstvirksomheder. Selskabets aktivitet i 2016 har været begrænset.

### **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 samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet i den forløbne periode betegnes som tilfredsstillende. Årsresultatet for moderselskabet blev kr. 59,4 mio. med en egenkapital på kr. 101,9 mio. og balancesum på kr. 138,2 mio., mens koncernens resultat blev kr. 69,2 mio. med en egenkapital på kr. 119,6 mio. og balancesum på 492,9 mio.

Ejerne har foreslået udlodning af udbytte i forbindelse med årsregnskabet på kr. 60 mio., hvorved det samlede udbytte for 2016 vil blive kr. 80 mio.

Resultatet for hele 2017 forventes at blive positivt på et tilfredsstillende niveau.

### **Begivenheder efter årsregnskabets afslutning**

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

### **Kapitalberedskab**

Der budgetteres med positivt resultat og pengestrøm for 2017. Koncernens likviditetsberedskab anses for tilstrækkeligt til at finansiere de budgetterede aktiviteter. Selskabets ejere har erklæret sig rede til ikke at lade udbytte udbetale, såfremt dette negativt påvirker selskabets nødvendige 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.

Ejendomsinvesteringsaktivitet er konjunkturfølsom. Udviklingen i ejendomsværdier er underlagt lejerens 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.

# Oversigt bestyrelsens og direktionens ledelsehverv:

## Direktionen

### Carsten Viggo Bæk

Administrerende direktør, advokat.

#### DIREKTIONSPOSTER I:

ESPLANADENS EJENDOMSELSKAB P/S  
ESPLANADENS KOMPLEMENTARSELSKAB APS  
ESBJERG STORCENTER A/S  
TG PARTNERS V P/S  
TG Berlin I APS  
KOMPLEMENTARSELSKABET TGP V ApS  
AMALIEGADE 12 APS  
TG KIGKURREN APS  
INVESTERINGSELSKABET af 8. maj APS  
TG TRANSACTION MANAGEMENT APS  
SPS LEASING APS  
TG PARTNERS II P/S  
TG PARTNERS III A/S  
KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET STRANDVEJEN 195-199  
KOMPLEMENTARSELSKABET TG PARTNERS II APS  
TG PARTNERS H1 A/S  
TG PARTNERS H2 A/S  
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 22.12.2006  
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 1. 11. 2006  
DRONNING OLGAS VEJ 1 A/S  
DRONNING OLGAS VEJ 1 HOLDING A/S  
TGP V P/S  
EJENDOMSPARTNERSELSKABET C.F. RICHSVEJ 99-101  
EJENDOMSPARTNERSELSKABET HARALDSBORG  
EJENDOMSPARTNERSELSKABET MUNKS  
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  
EJENDOMSELSKABET ÅBOULEVARDEN 48 ApS  
NVS APS  
I/S BRENTWOOD MANAGEMENT  
TG BRENTWOOD A/S

#### BESTYRELSESPOSTER I:

ESBJERG STORCENTER A/S  
SOPHIENBERG GRUPPEN A/S  
EJENDOMSELSKABET AF 19.12.2014 KOMPLEMENTAR APS  
EJENDOMSELSKABET AF 19.12.2014 P/S  
I/S BRENTWOOD MANAGEMENT  
K/S STRANDVEJEN 195-199  
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 1.11.2006  
EI INVEST – BERLIN I APS  
GENTOFTE EJENDOMSELSKAB, KOMMANDITSELSKAB  
K/S AF 22.12.2006  
TGP V P/S  
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 22.12.2006  
DRONNING OLGAS VEJ 1 A/S  
DRONNING OLGAS VEJ 1 HOLDING A/S

## Bestyrelsen

### Lars Thylander

Bestyrelsesformand

#### DIREKTIONSPOSTER I:

ESPLANADENS KOMPLEMENTARSELSKAB APS  
KOMPLEMENTARSELSKABET TGP V APS  
EI INVEST - BERLIN I APS  
THYLANDER GRUPPEN HOLDING A/S  
KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET STRANDVEJEN 195-199  
MILA INVEST APS  
JØRA INVEST APS

#### BESTYRELSESPOSTER I:

ESBJERG STORCENTER A/S  
TGP V P/S  
EJENDOMSELSKABET AF 19.12.2014 KOMPLEMENTAR APS  
EJENDOMSELSKABET AF 19.12.2014 P/S  
SOPHIENBERG GRUPPEN A/S  
DRONNING OLGAS VEJ 1 A/S  
DRONNING OLGAS VEJ 1 HOLDING A/S  
THYLANDER GRUPPEN HOLDING A/S  
I/S BRENTWOOD MANAGEMENT  
TG BRENTWOOD A/S  
TG PARTNERS III A/S  
K/S STRANDVEJEN 195-199  
TG PARTNERS II P/S  
TG PARTNERS H1 A/S

## Lars Thylander

Bestyrelsesformand

### BESTYRELSESPOSTER I: (fortsat)

KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 22.12.2006  
GENTOFTE EJENDOMSELSKAB, KOMMANDITSELSKAB  
KOMPLEMENTARAKTIESELSKABET AF 1. 11. 2006  
EI INVEST - BERLIN I ApS  
TG PARTNERS V P/S  
POWER HALL A/S  
TG PARTNERS H2 A/S  
ESPLANADENS EJENDOMSELSKAB P/S  
BURRITO VENTURE PARTNERS A/S  
NOMAD WORKSPACE APS  
K/S AF 22.12.2006

## Søren Hofman Laursen

Bestyrelsesmedlem

### DIREKTIONSPOSTER I:

BLEGDAMMEN 2007 APS  
HOFMAN EJENDOMME APS  
SYDHAVNEN I 2007 APS  
APS JUVENTUSVEJ KOMPLEMENTARSELSKAB  
BARHOF APS

### BESTYRELSESPOSTER I:

FAST EJENDOM DANMARK A/S  
HAVNEØEN 1 P/S  
KOMPLEMENTARSELSKABET HAVNEØEN 1 ApS  
K/S JUVENTUSVEJ  
HOFMAN EJENDOMME ApS  
SOPHIENBERG GRUPPEN A/S  
DANIELSEN SPACE PLANNING ApS  
OBELHUS A/S  
DANIELSEN ARCHITECTURE A/S

## Peter Reedtz

Bestyrelsesmedlem

### DIREKTIONSPOSTER I:

REEDTZ INVEST ApS

### BESTYRELSESPOSTER I:

KONCENTON A/S  
INVESTERINGSFORENINGEN SPARINVEST  
PRIVATE GLOBAL PROPERTY GP ApS  
OBTON FONDSMÆGLERSELSKAB A/S  
SPECIALFORENINGEN SPARINVEST PENGEMARKED  
TG PARTNERS II P/S  
TG BRENTWOOD A/S  
TG PARTNERS III A/S  
TG PARTNERS V P/S  
NEWCAP HOLDING A/S

## Per Henning Jensen

Bestyrelsesmedlem

### DIREKTIONSPOSTER I:

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

### BESTYRELSESPOSTER I:

LEMVIGH-MÜLLER EJENDOMME APS  
LEMVIGH-MÜLLER A/S  
FONDSMÆGLERSELSKABET STOCKRATE ASSET MANAGEMENT A/S  
G. FUNDER A/S  
CORE BOLIG VII INVESTORAKTIESELSKABNR. 1 - 10  
CORE BOLIG VII KOMMANDITAKTIESELSKAB

## Thylander Gruppen A/S

Resultatopgørelse	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 kr	2015 kr	2016 kr	2015 kr
Administrationsgebyrer	1	53.984.490	29.282.290	54.737.922	29.282.290
Andre driftsindtægter	2	90.254.633	87.845.076	12.417.792	13.114.815
Udgifter til personale og administration	3	-34.461.751	-29.493.844	-25.413.559	-20.468.322
Andre driftsudgifter	4	-29.135.152	-64.557.631	0	0
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	5	-75.673	-190.792	-73.567	-184.572
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>80.566.547</b>	<b>22.885.099</b>	<b>41.668.588</b>	<b>21.744.211</b>
Finansielle indtægter	6	284.350	3.298.319	465.167	1.583.586
Finansielle omkostninger	7	-4.980.944	-461.261	-170.681	-300.886
Kursreguleringer	8	7.584.913	19.299.350	17.147.275	10.868.576
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	14	966.309	79.642	-428.413	79.642
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15			10.825.130	8.019.131
<b>Resultat før skat</b>		<b>84.421.175</b>	<b>45.101.149</b>	<b>69.507.066</b>	<b>41.994.260</b>
Skat	9	-15.194.985	-5.867.823	-10.154.228	-5.964.304
<b>Resultat før minoritetsinteresser</b>		<b>69.226.190</b>	<b>39.233.326</b>	<b>59.352.838</b>	<b>36.029.956</b>
Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat		-9.873.352	-3.203.370		
<b>Årets resultat</b>		<b>59.352.838</b>	<b>36.029.956</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>					
Lovpligtig reserve		0	0	4.641.717	8.098.773
Ekstraordinært udbytte		20.000.000	0	20.000.000	0
Foreslået udbytte		60.000.000	10.000.000	60.000.000	10.000.000
Overført resultat		-20.647.162	26.029.956	-25.288.879	17.931.183
		<b>59.352.838</b>	<b>36.029.956</b>	<b>59.352.838</b>	<b>36.029.956</b>

# Thylander Gruppen A/S

	Koncern		Moderselskab	
	31. december 2016	31. december 2015	31. december 2016	31. december 2015
Balance	kr	kr	kr	kr
<b>Aktiver</b>				
Investeringsejendomme	10 301.000.000	315.600.000	0	0
Driftsmidler og inventar	11 729.725	676.398	729.725	674.292
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>301.729.725</b>	<b>316.276.398</b>	<b>729.725</b>	<b>674.292</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.112.747	10.583.413	44.561.595	10.491.898
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	1.122.016	12.355	1.057.819	12.355
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	810.750	155.610	3.402.300	2.245.008
Udskudt skatteaktiver	9 0	3.067.671	0	0
Andre tilgodehavender	12 27.937.120	49.411.509	3.076.739	2.742.875
<b>Tilgodehavende</b>	<b>77.982.633</b>	<b>63.230.558</b>	<b>52.098.453</b>	<b>15.492.136</b>
Aktier mv.	13 60.196.649	43.814.395	53.101.169	41.756.553
Kapitalandele i associerede virksomheder	14 1.853.307	531.613	458.585	531.613
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15		20.573.169	14.472.302
Værdipapirer og kapitalandele	<b>62.049.956</b>	<b>44.346.008</b>	<b>74.132.923</b>	<b>56.760.468</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>51.126.585</b>	<b>20.376.073</b>	<b>11.279.403</b>	<b>11.770.855</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>492.888.899</b>	<b>444.229.037</b>	<b>138.240.504</b>	<b>84.697.751</b>
<b>Passiver</b>				
Aktiekapital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Lovpligtig reserve			18.263.129	13.621.412
Overført resultat	40.890.518	61.537.680	22.627.389	47.916.268
Foreslået udbytte	60.000.000	10.000.000	60.000.000	10.000.000
<b>Egenkapital Thylander Gruppen i alt</b>	<b>101.890.518</b>	<b>72.537.680</b>	<b>101.890.518</b>	<b>72.537.680</b>
Minoritetsinteresser	17.691.003	12.962.650		
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>119.581.521</b>	<b>85.500.330</b>		
Udskudt skat	9 2.598.315	0	1.034.764	799.862
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.598.315</b>	<b>0</b>	<b>1.034.764</b>	<b>799.862</b>
Gæld til kreditinstitutter	16 317.024.735	331.632.196	4.896	0
Aktuelle skatteforpligtelser	10.182.808	5.704.107	10.387.339	5.592.505
Anden gæld	17 43.501.520	21.392.404	24.922.987	5.767.704
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>370.709.063</b>	<b>358.728.707</b>	<b>35.315.222</b>	<b>11.360.209</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>492.888.899</b>	<b>444.229.037</b>	<b>138.240.504</b>	<b>84.697.751</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18			
Nærtstående parter	19			



## Thylander Gruppen A/S

### Egenkapitalopgørelse

### Moderselskab

	Aktiekapital	Lovpligtig reserve	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	kr	kr	kr	kr	kr
Egenkapital pr. 1. januar 2015	1.000.000	5.522.639	29.985.085	5.000.000	41.507.724
Ordinært udbytte				-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat / totalindkomst		8.098.773	17.931.183	10.000.000	36.029.956
Egenkapital pr. 31. december 2015	1.000.000	13.621.412	47.916.268	10.000.000	72.537.680
Ordinært udbytte				-10.000.000	-10.000.000
Ekstraordinært udbytte			-20.000.000		-20.000.000
Årets resultat / totalindkomst		4.641.717	-5.288.879	60.000.000	59.352.838
Egenkapital pr. 31. december 2016	1.000.000	18.263.129	22.627.389	60.000.000	101.890.518

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

### Koncern

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Minoritets- Interesser	I alt
	kr	kr	kr	kr	kr
Egenkapital pr. 1. januar 2014	1.000.000	23.749.370	0		24.749.370
Årets resultat / totalindkomst	0	11.758.354	5.000.000		16.758.354
Egenkapital pr. 1. januar 2015	1.000.000	35.507.724	5.000.000	9.418.490	50.926.214
Ordinært udbytte			-5.000.000	-49.000	-5.049.000
Andel Minoritetsinteresse ved køb af kapitalandele				389.790	389.790
Årets resultat / totalindkomst		26.029.956	10.000.000	3.203.370	39.233.326
Egenkapital pr. 31. december 2015	1.000.000	61.537.680	10.000.000	12.962.650	85.500.330
Ordinært udbytte			-10.000.000	-245.000	-10.245.000
Ekstraordinært udbytte		-20.000.000		-4.900.000	-24.900.000
Årets resultat / totalindkomst		-647.162	60.000.000	9.873.352	69.226.190
Egenkapital pr. 31. december 2016	1.000.000	40.890.518	60.000.000	17.691.002	119.581.520

# Thylander Gruppen A/S

Noter	Koncern		Moderselskab	
	2016 kr	2015 kr	2016 kr	2015 kr
<b>1 Administrationsgebyrer</b>				
TG Partners fonde	40.598.529	18.995.786	40.598.529	18.995.786
Andre fonde	13.010.961	9.466.504	11.764.393	9.466.504
Øvrige	375.000	820.000	2.375.000	820.000
<b>Administrationsgebyrer i alt</b>	<b>53.984.490</b>	<b>29.282.290</b>	<b>54.737.922</b>	<b>29.282.290</b>
<b>2 Andre driftsindtægter</b>				
Formidlings- og udviklingshonorarer	14.707.792	18.763.329	12.417.792	13.114.815
Ejendomsprojekter	50.963.278	64.051.771	0	0
Lejeindtægter, investeringsejendomme	21.571.813	276.648	0	0
Negativ goodwill	0	4.714.758	0	0
Øvrige indtægter	3.011.750	38.570	0	0
<b>Andre driftsindtægter i alt</b>	<b>90.254.633</b>	<b>87.845.076</b>	<b>12.417.792</b>	<b>13.114.815</b>
<b>3 Udgifter til personale og administration</b>				
Gager og lønninger	-19.229.920	-18.321.070	-12.708.892	-11.565.146
Sociale ydelser	-147.302	-155.265	-103.823	-120.953
Andre personaleudgifter	-2.444.339	-1.242.709	-1.521.981	-668.218
<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>-21.821.561</b>	<b>-19.719.044</b>	<b>-14.334.696</b>	<b>-12.354.317</b>
Administrationsomkostninger	-2.620.132	-1.920.418	-1.402.013	-1.157.412
Depositær	-479.550	-296.153	-479.550	-296.153
Konsulenthonorarer og anden ekstern assistance	-2.660.174	-2.449.486	-1.592.226	-1.248.181
Lokaleomkostninger	-2.029.234	-1.603.290	-1.686.496	-1.278.822
Salgsomkostninger	-2.745.016	-2.791.666	-2.667.706	-2.697.620
Rejseudgifter	-219.295	-235.817	-208.036	-235.817
Udviklingsomkostninger	-43.953	-477.970	-1.200.000	-1.200.000
Lønsumsafgift og ikke fradragsberettiget momsandel	-1.842.836	0	-1.842.836	0
Udgifter til administration i alt	-12.640.190	-9.774.800	-11.078.863	-8.114.005
<b>Udgifter til personale og administration i alt</b>	<b>-34.461.751</b>	<b>-29.493.844</b>	<b>-25.413.559</b>	<b>-20.468.322</b>
<b>Vederlag til direktion og bestyrelse</b>				
Direktion, 1 person				
- Fast vederlag	1.443.745	1.348.189	1.443.745	1.348.189
- Variablet vederlag	0	0	0	0
	1.443.745	1.348.189	1.443.745	1.348.189
Bestyrelse, 4 personer				
- Fast vederlag	1.793.745	500.000	1.743.745	500.000
- Variablet vederlag	0	0	0	0
	1.793.745	500.000	1.743.745	500.000
<b>Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
Revision	226.000	195.000	96.000	95.000
Skatterådgivning	19.700	43.400	4.700	23.400
Andre ydelser	205.300	83.600	167.300	63.600
	451.000	322.000	268.000	182.000
<b>4 Andre driftsudgifter</b>				
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-2.351.406	-42.125	0	0
Ejendomsprojekter	-26.783.746	-64.515.506	0	0
<b>Andre driftsudgifter i alt</b>	<b>-29.135.152</b>	<b>-64.557.631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-121.673	-190.792	-119.567	-184.572
Fortjeneste ved salg af andre anlæg, driftsmateriel og inventar	46.000	0	46.000	0
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>-75.673</b>	<b>-190.792</b>	<b>-73.567</b>	<b>-184.572</b>

## Thylander Gruppen A/S

Noter, fortsat	Koncern		Moderselskab	
	2016 kr	2015 kr	2016 kr	2015 kr
<b>6 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter bankindestående	0	1.172	0	1.161
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	24.750	1.828.969	205.567	63.523
Udbytte	0	1.229.202	0	1.280.202
Øvrige finansielle indtægter	259.600	238.976	259.600	238.700
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>284.350</b>	<b>3.298.319</b>	<b>465.167</b>	<b>1.583.586</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>				
Renteudgifter banklån	-65.860	-21.543	-11.797	-13.010
Renteudgifter prioritetsgæld	-3.558.201	-108.978	0	0
Øvrige finansielle udgifter	-1.356.883	-330.740	-158.884	-287.876
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-4.980.944</b>	<b>-461.261</b>	<b>-170.681</b>	<b>-300.886</b>
<b>8 Kursreguleringer</b>				
Kursgevinst øvrige aktiver	0	6.422.932	0	0
Dagsværdiregulering af aktier mv.	22.184.913	12.876.418	17.147.275	10.868.576
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-14.600.000	0	0	0
<b>Kursreguleringer i alt</b>	<b>7.584.913</b>	<b>19.299.350</b>	<b>17.147.275</b>	<b>10.868.576</b>
<b>9 Skat</b>				
Skat af årets resultat	-9.716.694	-5.591.253	-9.919.326	-5.592.511
Regulering udskudt skat	-5.665.986	-281.612	-234.902	-376.835
Regulering skat tidligere år	187.695	5.042	0	5.042
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-15.194.985</b>	<b>-5.867.823</b>	<b>-10.154.228</b>	<b>-5.964.304</b>
Regnskabsmæssigt resultat før skat	84.421.175	45.101.149	69.507.066	41.994.260
Heraf 22 % (2016) / 23,5 % (2015)	-18.572.659	-10.598.770	-15.291.555	-9.868.651
Skat af permanente afvigelser	3.377.674	4.659.175	5.137.327	3.832.575
Ændring af skatteprocent på udskudt skat som følge af nedsættelse af selskabsskatteprocent	0	71.772	0	71.772
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-15.194.985</b>	<b>-5.867.823</b>	<b>-10.154.228</b>	<b>-5.964.304</b>
<b>Udskudt skat</b>				
Udskudte skatteaktiver	0	-3.067.671	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	2.598.315	0	1.034.764	799.862
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>2.598.315</b>	<b>-3.067.671</b>	<b>1.034.764</b>	<b>799.862</b>
<b>Udskudt skat kan fordeles således:</b>				
Tidsbestemte afvigelser	2.598.315	-3.067.671	1.034.764	799.862
<b>10 Investeringsejendomme</b>				
Dagsværdi 1/1	315.600.000	0		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	315.600.000		
Årets værdiregulering til dagsværdi	-14.600.000	0		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>	<b>301.000.000</b>	<b>315.600.000</b>		

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 pengestømme 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.

# Thylander Gruppen A/S

Noter, fortsat	Koncern		Moderselskab	
	31. december 2016	31. december 2015	31. december 2016	31. december 2015
	kr	kr	kr	kr
<b>11 Driftsmidler og inventar</b>				
Kostpris 1/1	2.643.008	2.819.008	2.583.073	2.759.073
Tilgang	175.000	0	175.000	0
Afgang	-158.000	-176.000	-158.000	-176.000
Kostpris 31/12	<u>2.660.008</u>	<u>2.643.008</u>	<u>2.600.073</u>	<u>2.583.073</u>
Af- og nedskrivninger 1/1	-1.966.610	-1.851.818	-1.908.781	-1.800.209
Årets af- og nedskrivninger	-121.673	-190.792	-119.567	-184.572
Tilbageførte afskrivninger ved afgang	158.000	76.000	158.000	76.000
Af- og nedskrivninger 31/12	<u>-1.930.283</u>	<u>-1.966.610</u>	<u>-1.870.348</u>	<u>-1.908.781</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>	<u>729.725</u>	<u>676.398</u>	<u>729.725</u>	<u>674.292</u>
<b>12 Andre tilgodehavender</b>				
Ansvarlige lån	1.776.054	1.351.054	1.351.054	1.351.054
Deponeringskonti	703.685	637.075	0	0
Deposita	459.913	448.120	438.331	426.538
Ejendomsprojekter	17.300.850	30.109.787	0	0
Tilgodehavende overskudsandele og udbytter	5.978.000	15.840.343	0	730.000
Øvrige	1.718.618	1.025.130	1.287.354	235.283
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<u>27.937.120</u>	<u>49.411.509</u>	<u>3.076.739</u>	<u>2.742.875</u>
Ansvarlige lån afdrages og forrentes i det omfang debitor udlodder udbytte eller nedsætter selskabskapitalen.				
<b>13 Aktier mv.</b>				
Kostpris 1/1	16.963.322	14.363.322	16.913.322	14.313.322
Tilgang	500.000	2.600.000	500.000	2.600.000
Afgang	-6.302.659	0	-6.302.659	0
Kostpris 31/12	<u>11.160.663</u>	<u>16.963.322</u>	<u>11.110.663</u>	<u>16.913.322</u>
Værdiregulering 1/1	26.851.073	13.974.655	24.843.231	13.974.655
Årets værdiregulering	22.184.913	12.876.418	17.147.275	10.868.576
Værdiregulering 31/12	<u>49.035.986</u>	<u>26.851.073</u>	<u>41.990.506</u>	<u>24.843.231</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>	<u>60.196.649</u>	<u>43.814.395</u>	<u>53.101.169</u>	<u>41.756.553</u>
<b>14 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1/1	0	0	0	0
Overførsel	25.000	0	0	0
Tilgang	755.385	0	755.385	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 31/12	<u>780.385</u>	<u>0</u>	<u>755.385</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 1/1	531.613	451.971	531.613	451.971
Overførsel	-25.000	0	0	0
Andel af årets resultat	966.309	79.642	-428.413	79.642
Udlodninger	-400.000	0	-400.000	0
Værdiregulering 31/12	<u>1.072.922</u>	<u>531.613</u>	<u>-296.800</u>	<u>531.613</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>	<u>1.853.307</u>	<u>531.613</u>	<u>458.585</u>	<u>531.613</u>
	Selskabskapital	Egenkapital	Resultat	Ejerandel
	kr	kr	kr	%
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:</b>				
I/S Brentwood Management, København	0	478.287	215.062	50,00%
Nomad Workspace ApS, København	325.000	-986.128	-2.679.720	20,00%
Buritto Venture Partners A/S, København	1.000.000	1.000.000	0	25,00%
Power Hall A/S, København	500.001	500.001	0	33,33%

# Thylander Gruppen A/S

Noter, fortsat	Koncern		Moderselskab	
	31. december 2016	31. december 2015	31. december 2016	31. december 2015
	kr	kr	kr	kr
<b>15 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1/1			1.382.501	163.126
Tilgang			630.737	1.219.375
Afgang			0	0
Kostpris 31/12			<u>2.013.238</u>	<u>1.382.501</u>
Værdiregulering 1/1			13.089.801	5.070.670
Andel af årets resultat			10.825.130	8.019.131
Udlodninger			-5.355.000	
Værdiregulering 31/12			<u>18.559.931</u>	<u>13.089.801</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>			<u>20.573.169</u>	<u>14.472.302</u>
	Selskabskapital	Egenkapital	Resultat	Ejerandel
	kr	kr	kr	%
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:</b>				
TG Transaction Management ApS, København	80.000	739.839	667.202	100,00%
Esplanadens Ejendomsselskab P/S, København	500.000	261.969	-238.031	100,00%
Esplanadens Komplementarselskab ApS, København	50.000	47.137	-2.863	100,00%
Komplementaranpartsselskabet TG Partners IV, København	50.000	109.430	38.611	100,00%
Komplementaranpartsselskabet TGP V, København	50.000	57.589	9.501	100,00%
Sophienberg Gruppen A/S, København	500.000	35.120.629	2.557.517	51,00%
Esbjerg Storcenter A/S, København	500.000	1.927.579	299.822	75,00%

	Koncern		Moderselskab	
	31. december 2016	31. december 2015	31. december 2016	31. december 2015
	kr	kr	kr	kr
<b>16 Gæld til kreditinstitutter</b>				
Restløbetid:				
Inden for 1 år	2.271.057	5.978.728	0	0
Over 1 år og til og med 5 år	16.852.278	15.463.467	0	0
Over 5 år	297.901.400	310.190.001	0	0
	<u>317.024.735</u>	<u>331.632.196</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>17 Anden gæld</b>				
Deposita og forudbetalt leje	5.660.328	4.520.280	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.359.967	2.435.382	433.263	301.846
Mellemværender med sælger ved køb af datterselskaber	0	2.250.000	0	0
Ansvarlige lån	6.475.000	0	0	0
Moms og afgifter	6.687.531	6.219.454	5.510.449	3.241.118
Selskabsdeltagere og ledelse	16.288.460	265.172	16.288.460	265.172
Skyldig lønposter	2.566.262	3.036.630	1.713.218	1.285.613
Øvrige skyldige omkostninger	3.463.972	2.665.486	977.597	673.955
Anden gæld i alt	<u>43.501.520</u>	<u>21.392.404</u>	<u>24.922.987</u>	<u>5.767.704</u>

Ansvarlige lån vedrører Esplanadens Ejendomsselskab P/S og kan konverteres til kapitalandele.

# Thylander Gruppen A/S

## Noter, fortsat

### 18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Sophienberg Gruppen A/S har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 401 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 11-37 måneder og en samlet restleasingydelse på 796 t.kr. Vedrørende huslejeforpligtigelser har selskabet indgået aftale om lejemål med uopsigelig frem til 31/12 2017 med en årlig husleje på t.kr. 272.

Esplanadens Ejendomsselskab P/S har indgået betinget købsaftale på ejendom til en samlet værdi på t.kr. 225.000.

Investerings ejendomme med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 301.000 er stillet som sikkerhed over for realkreditinstitutter

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Thylander Gruppen Holding A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 19 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag
Thylander Gruppen Holding A/S, København	Hovedaktionær
<b>Øvrige nærtstående parter</b>	
NVS ApS, Fredensborg	Aktionær
Monterey Invest ApS, Hellerup	Aktionær
Carsten Viggo Bæk, Fredensborg	Direktion
Lars Thylander, København	Bestyrelse
Per H. Jensen, Gentofte	Bestyrelse
Peter Reedtz, Charlottenlund	Bestyrelse
Søren Hofman Laursen, Værløse	Bestyrelse
Christian Ellegaard, Hellerup	Partner
jf. note 15	Tilknyttede virksomheder
jf. note 14	Associerede virksomheder

### Transaktioner

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

Selskabet har indgået aftale om forretning af mellemværende med datterselskaber, hvor der i indeværende år er finansielle indtægter på t.kr. 181.

Selskabet har indgået aftaler med datterselskaber, hvor der samlet er modtaget t.kr. 3.475 i administrationsgebyrer og honorarer.

### Ejerforhold

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

Thylander Gruppen Holding A/S, København  
NVS ApS, Fredensborg  
Monterey Invest ApS, Hellerup

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Thylander Gruppen A/S for 2016 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i DKK.

### **Generelt om Indregning og måling**

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

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

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

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

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

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

### **Koncernregnskab**

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Thylander Gruppen A/S, samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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

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

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

### **Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del som kan henføres til minoriteterne og den del som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Administrationsgebyrer**

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

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

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

#### **Udgifter til personale og administration**

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

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Kursreguleringer**

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

#### **Skat af årets resultat**

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

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

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

#### **Balancen**

##### **Investeringsejendomme**

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

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af DCF-metoden, hvor dagsværdien beregnes på baggrund af ejendommenes estimerede pengestrømme i planlægnings- og terminalperioden, der tilbagediskonteres til nutidsværdi. Tilbagediskonteringsraten er sammensat af at forrentningskrav og en forventet indeksring. Forrentningskravet er baseret på ejendommens beskaffenhed, beliggenhed, mv. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

##### **Driftsmidler og inventar**

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

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

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

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

Driftsmidler og inventar . . . . . 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

##### **Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder**

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

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

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

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

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

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

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

##### **Aktier m.v.**

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

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



#### **Tilgodehavender**

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

#### **Skyltig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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

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

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

#### **Egenkapital - udbytte**

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

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

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

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

#### **Nøgletal**

Nøgletallene er beregnet således:

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