
Thylander Property Fund Holding P/S

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5, 1.,
1613 København V

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 41 72 68 14

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/3 2023

Mikkel Rosendahl
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7 |
| Balance 31. december | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter til årsregnskabet | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Thylander Property Fund Holding P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 27. februar 2023

Direktion

Karina Brinch Jørgensen
Direktør

Bestyrelse

Lars Thylander
Formand

Morten Tinggaard

Christoffer Eklund

Jacob Barring

Jesper Nemholt

Per Klitgård Poulsen

Sebastian Christmas Poulsen

Frederik Siesbye Halsted

Peter Reedtz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Thylander Property Fund Holding P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Thylander Property Fund Holding P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 27. februar 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor
mne31489

Henrik Nyvang
statsautoriseret revisor
mne34355

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Thylander Property Fund Holding P/S c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5, 1. 1613 København V CVR-nr: 41 72 68 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. september 2020 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Lars Thylander, formand Morten Tinggaard Christoffer Eklund Jacob Borring Jesper Nemholt Per Klitgård Poulsen Sebastian Christmas Poulsen Frederik Siesbye Halsted Peter Reedtz |
| Direktion | Karina Brinch Jørgensen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i selskaber, hvis formål er køb og salg af fast ejendom samt udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 31.134.564, heraf værdiregulering af investeringsaktiver i datterselskaber med DKK -32.293.429, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 425.939.916.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 | 2020/21 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| | | DKK 12 måneder | DKK 15 måneder |
| Bruttotab | | -4.463.297 | -421.855 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | -30.010.375 | 29.293.884 |
| Finansielle indtægter | 1 | 3.361.956 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -22.848 | -40.667 |
| Årets resultat | | -31.134.564 | 28.831.362 |

Resultatdisponering

| | 2022 | 2020/21 |
|--|--------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -29.274.841 | 29.293.884 |
| Overført resultat | -1.859.723 | -462.522 |
| | -31.134.564 | 28.831.362 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2022 DKK | 2020/21 DKK |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 2 | 189.964.466 | 110.274.841 |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | | 102.061.956 | 80.700.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 292.026.422 | 190.974.841 |
| Anlægsaktiver | | 292.026.422 | 190.974.841 |
| | | | |
| Krav på indbetaling af virksomhedskapital | | 121.500.680 | 108.495.939 |
| Tilgodehavender | | 121.500.680 | 108.495.939 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 12.993.078 | 7.247.937 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 134.493.758 | 115.743.876 |
| | | | |
| Aktiver | | 426.520.180 | 306.718.717 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 | 2020/21 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 417.522.785 | 278.255.000 |
| Ikke indbetalt selskabskapital | | 121.500.680 | 108.495.939 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 0 | 29.274.841 |
| Overført resultat | | -113.083.549 | -109.745.013 |
| Egenkapital | | 425.939.916 | 306.280.767 |
| | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 171.925 | 58.950 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 375.000 | 335.000 |
| Anden gæld | | 33.339 | 44.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 580.264 | 437.950 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 580.264 | 437.950 |
| | | | |
| Passiver | | 426.520.180 | 306.718.717 |

Anvendt regnskabspraksis

3

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Ikke indbetalt selskabs- kapital | Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|--|---|----------------------|--------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 278.255.000 | 108.495.939 | 29.274.841 | -109.745.013 | 306.280.767 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 139.267.785 | 13.004.741 | 0 | -1.478.813 | 150.793.713 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -29.274.841 | -1.859.723 | -31.134.564 |
| Egenkapital 31. december | 417.522.785 | 121.500.680 | 0 | -113.083.549 | 425.939.916 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2022</u> | <u>2020/21</u> |
|---|------------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 3.361.956 | 0 |
| | <u>3.361.956</u> | <u>0</u> |

| | <u>2022</u> | <u>2020/21</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 81.000.000 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 109.700.000 | 81.000.000 |
| Kostpris 31. december | <u>190.700.000</u> | <u>81.000.000</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 29.274.841 | 0 |
| Årets resultat | -30.010.375 | 29.293.884 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto | 0 | -19.043 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-735.534</u> | <u>29.274.841</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>189.964.466</u> | <u>110.274.841</u> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabs- kapital | Ejerandel |
|-----------|-----------|----------------------|-----------|
| TPF 1 P/S | København | 5.500.000 | 100% |
| TPF 2 P/S | København | 5.500.000 | 100% |
| TPF 3 P/S | København | 31.500.000 | 100% |

Noter til årsregnskabet

3. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thylander Property Fund Holding P/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

I et P/S anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen. Der er derfor ikke indregnet aktuel skat eller udskudt skat.

Noter til årsregnskabet

Balance

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealizationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.