
ApS af 1986

c/o Assure Wealth A/S, Gammel Strandvej 16,
2990 Nivå

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 43 04 81 55

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/5 2023

Lars Thylander
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ApS af 1986.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2023

Direktion

Lars Thylander

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ApS af 1986

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ApS af 1986 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, 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.

Hellerup, den 23. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

mne31489

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS af 1986
c/o Assure Wealth A/S
Gammel Strandvej 16
2990 Nivå

CVR-nr.: 43 04 81 55
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 9. februar 2022
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: Fredensborg

Direktion

Lars Thylander

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Bruttofortjeneste	111.386	0
Resultat før finansielle poster	43.016	0
Resultat af finansielle poster	9.736	0
Årets resultat	43.404	0
Balance		
Balancesum	365.329	296.219
Egenkapital	274.248	221.064
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	29.990	0
- investeringsaktivitet	22.707	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-59.957	0
- finansieringsaktivitet	-24.873	0
Årets forskydning i likvider	27.823	0
Antal medarbejdere	53	27
Nøgletal i %		
Afkastningsgrad	11,8%	0,0%
Soliditetsgrad	75,1%	74,6%
Forrentning af egenkapital	17,5%	0,0%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Selskabet er regnskabsmæssigt etableret pr. 30. december 2021 ved koncernintern omstrukturering efter bogført værdi metoden, hvorefter sammenlægningen anses for sket pr. 30. december 2021

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at virke som holdingselskab, at foretage investering og formuepleje, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

ApS af 1986's resultat stammer hovedsageligt fra aktiviteterne i Thylander Gruppen A/S samt resultater fra medinvestering i ejendomsfonde.

Resultatet i den forløbne periode betegnes som tilfredsstillende. Årsresultatet for moderselskabet blev kr. 29,9 mio. med en egenkapital på kr. 222,6 mio. og balancesum på kr. 222,6 mio., mens koncernens resultat blev kr. 43,4 mio. med en egenkapital på kr. 274,2 mio. og balancesum på 365,3 mio.

Forventet udvikling

Der forventes for 2023 et positivt resultat på niveau med 2022.

Kapitalberedskabet

Koncernens likviditetsberedskab anses for tilstrækkeligt til at finansiere de budgetterede aktiviteter.

Særlige risici

Koncernens aktiviteter er forbundet med en række usikkerheder. Der påhviler ikke koncernen særlige risici ud over de almindeligt forekommende inden for virksomhedens aktiviteter.

Der knytter sig en række risici til investering i og udvikling af ejendomme. Disse risici er både i relation til udviklingen i realøkonomien og på de finansielle markeder samt operationelle risici i forhold til selskabets evne til at gennemføre igangværende projekter.

Ejendomsinvesteringsaktivitet er konjunkturfølsom, og efterspørgslen fra lejere påvirkes grundlæggende af den generelle udvikling i samfundsøkonomien. Finansieringsomkostninger er påvirket af de finansielle markeder, og købs- og salgspriser er påvirket af afkastkravene fra investorerne.

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

Ledelsesberetning

Videnressourcer

Koncernen besidder stærke kompetencer inden for virksomhedens forretningsområde, herunder finansiel analyse og kalkulation, lejekontraktsforhold, asset management, finansiering samt køb og salg af ejendomme. Disse sikrer i samarbejde med selskabets eksterne rådgivere en professionel håndtering af selskabets aktiviteter.

Medarbejdernes kompetencer vedligeholdes og udvikles løbende ved deltagelse i forskellige uddannelsesforløb. Koncernen er en attraktiv arbejdsplads med kontinuerligt fokus på at tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere med de nødvendige faglige kompetencer og erfaring.

Koncernen har i året haft stort fokus på organisatorisk udvikling og har gennemført en markant styrkelse bredt i organisationen med tilførsel af nye kompetencer og ressourcer. Som et led i styrkelsen og fremtidssikringen er der gennemført en udvidelse af partnerkredsen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der knytter sig naturlig usikkerhed til den løbende regnskabsmæssige opgørelse af værdien af investeringer og investeringsejendomme, som opgøres og indregnes til dagsværdi baseret på anerkendte værdiansættelsesmodeller. Modellerne indeholder elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder forrentningskravet. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som er forbundet med usikkerhed, så længe en ejendom ikke er realiseret.

Faktiske begivenheder og omstændigheder kan afvige fra de i beregningerne forudsatte. Dette kan være både i positiv og negativ retning, og disse afvigelser kan være væsentlige.

I koncernens 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 på balancetidspunktet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsperiodens afslutning indtruffet begivenheder, der forventes at påvirke vurderingen af den finansielle stilling væsentligt i negativ retning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		106.227.899	0	-34.345	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.157.820	0	0	0
Bruttofortjeneste		111.385.719	0	-34.345	0
Personaleomkostninger	1	-59.506.225	0	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-3.168.508	0	0	0
Andre driftsomkostninger		-5.695.292	0	0	0
Resultat før finansielle poster		43.015.694	0	-34.345	0
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	29.901.372	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-695.680	0	0	0
Finansielle indtægter	2	32.685.290	0	0	0
Finansielle omkostninger		-22.253.977	0	0	0
Resultat før skat		52.751.327	0	29.867.027	0
Skat af årets resultat	3	-9.346.926	0	0	0
Årets resultat		43.404.401	0	29.867.027	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Erhvervede patenter		0	0	0	0
Goodwill		21.670.328	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	4	21.670.328	0	0	0
Investeringsejendomme	6	25.915.000	0	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	4.324.399	3.798.975	0	0
Indretning af lejede lokaler	5	784.141	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		31.023.540	3.798.975	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	222.624.929	187.316.410
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	16.729.273	19.962.804	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	75.022.167	74.684.120	0	0
Deposita	9	33.977	0	0	0
Andre tilgodehavender	9	16.326.137	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		108.111.554	94.646.924	222.624.929	187.316.410
Anlægsaktiver		160.805.422	98.445.899	222.624.929	187.316.410
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.269.289	30.863.418	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		15.366.149	18.023.935	0	0
Andre tilgodehavender		32.829.822	39.473.438	0	0
Tilgodehavender		76.465.260	88.360.791	0	0
Værdipapirer		23.763.084	32.940.968	0	0
Likvide beholdninger		104.295.070	76.471.595	0	0
Omsætningsaktiver		204.523.414	197.773.354	0	0
Aktiver		365.328.836	296.219.253	222.624.929	187.316.410

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital	10	1.705.068	1.705.068	1.705.068	1.705.068
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	35.308.519	0
Overført resultat		198.385.516	163.111.342	163.076.997	163.111.342
Foreslået udbytte for regnskabsåret		22.500.000	22.500.000	22.500.000	22.500.000
Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet		222.590.584	187.316.410	222.590.584	187.316.410
Minoritetsinteresser		51.656.955	33.747.942	0	0
Egenkapital		274.247.539	221.064.352	222.590.584	187.316.410
Hensættelse til udskudt skat	12	5.504.887	3.806.466	0	0
Hensatte forpligtelser		5.504.887	3.806.466	0	0
Anden gæld		42.078.000	20.104.000	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	42.078.000	20.104.000	0	0
Kreditinstitutter		1.182	266	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		98.976	87.058	0	0
Selskabsskat		9.807.896	7.890.260	0	0
Anden gæld	13	33.590.356	43.266.851	34.345	0
Kortfristede gældsforpligtelser		43.498.410	51.244.435	34.345	0
Gældsforpligtelser		85.576.410	71.348.435	34.345	0
Passiver		365.328.836	296.219.253	222.624.929	187.316.410
Resultatdisponering	11				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning		Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
		efter den indre værdi metode	Overført resultat				
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.705.068	0	163.111.342	22.500.000	187.316.410	33.747.942	221.064.352
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-22.500.000	-22.500.000	-10.500.000	-33.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	27.907.147	0	27.907.147	14.871.639	42.778.786
Årets resultat	0	0	7.367.027	22.500.000	29.867.027	13.537.374	43.404.401
Egenkapital 31. december	1.705.068	0	198.385.516	22.500.000	222.590.584	51.656.955	274.247.539

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	1.705.068	0	163.111.342	22.500.000	187.316.410	0	187.316.410
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-22.500.000	-22.500.000	0	-22.500.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	27.907.147	0	27.907.147	0	27.907.147
Årets resultat	0	35.308.519	-27.941.492	22.500.000	29.867.027	0	29.867.027
Egenkapital 31. december	1.705.068	35.308.519	163.076.997	22.500.000	222.590.584	0	222.590.584

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat		43.404.401	0
Reguleringer	14	-2.301.050	0
Ændring i driftskapital		-3.073.565	0
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		38.029.786	0
Renteindbetalinger og lignende		6.129.109	0
Renteudbetalinger og lignende		-9.392.815	0
Pengestrømme fra ordinær drift		34.766.080	0
Betalt selskabsskat		-4.776.033	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		29.990.047	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-59.957.449	0
Køb af tilknyttet virksomhed		-2.245.356	0
Salg af tilknyttet virksomhed		45.664.722	0
Nettosalg/køb til minoriteter		-413.355	0
Køb/salg/udbytte associerede virksomheder		13.636.483	0
Køb/salg/udbytte andre kapitalandele og værdipapir		26.021.589	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		22.706.634	0
Ændring af prioritetslån og banklån		8.114.876	0
Ændring af gæld til selskabsdeltager		11.918	0
Betalt udbytte		-33.000.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-24.873.206	0
Ændring i likvider		27.823.475	0
Likvider 1. januar		76.471.595	76.471.595
Likvider 31. december		104.295.070	76.471.595
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		104.295.070	76.471.595
Likvider 31. december		104.295.070	76.471.595

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	53.011.402	0	0	0
Andre omkostninger til social sikring	380.727	0	0	0
Andre personaleomkostninger	6.114.096	0	0	0
	59.506.225	0	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	53	27	0	0
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.				
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter associerede virksomheder	814.733	0	0	0
Andre finansielle indtægter	31.870.557	0	0	0
	32.685.290	0	0	0
3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	8.973.117	0	0	0
Årets udskudte skat	302.559	0	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	71.250	0	0	0
	9.346.926	0	0	0

Noter til årsregnskabet

4 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede pa- tenter DKK	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	500.000	0
Tilgang i årets løb	0	24.078.142
Kostpris 31. december	<u>500.000</u>	<u>24.078.142</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	500.000	0
Årets afskrivninger	0	2.407.814
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>500.000</u>	<u>2.407.814</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>21.670.328</u>

5 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	5.091.403	0
Tilgang i årets løb	1.285.798	861.110
Afgang i årets løb	-196.650	0
Kostpris 31. december	<u>6.180.551</u>	<u>861.110</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.292.428	0
Årets afskrivninger	740.374	76.969
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-176.650	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.856.152</u>	<u>76.969</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.324.399</u>	<u>784.141</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	70.637.992
Tilgang i årets løb	57.810.221
Afgang i årets løb	-105.163.498
Kostpris 31. december	<u>23.284.715</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	37.359.018
Årets værdireguleringer	5.157.820
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-39.886.553
Værdireguleringer 31. december	<u>2.630.285</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>25.915.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model (NOI) og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor. Koncernen ejer to investeringsejendomme beliggende i Bagsværd.

	Koncern	
	2022	2021
	DKK	DKK
Afkastprocent	4,2%	
Byggeretter pr. kvm.	3.575 m2	
Estimeret lejeindtægt pr. kvm.	1.837 m2	
Estimerede driftsomkostninger pr. kvm.	275 m2	

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2022	2021
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	187.316.410	0
Forskelsværdi ved stiftelse	0	30.331.311
Nettoeffekt som følge af koncernintern omstrukturering	0	156.985.099
Kostpris 31. december	<u>187.316.410</u>	<u>187.316.410</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	29.901.372	0
Udbytte til moderselskabet	-22.500.000	0
Andre reguleringer	<u>27.907.147</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>35.308.519</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>222.624.929</u>	<u>187.316.410</u>

Noter til årsregnskabet

7 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Thylander Gruppen Holding A/S	København	1.894.520	90%
Datterselskaber i Thylander Gruppen Holding A/S			90%
Thylander Gruppen A/S	København	1.000.000	80%
Jøra Invest ApS	København	500.000	100%
Mila Invest ApS	København	186.250	65%
TG Berlin I ApS	København	126.000	100%
TG Berlin Properties I GmbH (EUR)	Berlin, Tyskland	25.000	100%
Komplementarselskabet 17. december ApS	København	40.000	100%
22. november 2021 ApS	København	40.000	80%
Datterselskaber i Thylander Gruppen A/S:			80%
TG Transaction Management ApS	Fredensborg	80.000	100%
Esplanadens Komplementarselskab ApS	København	50.000	100%
Komplementarselskabet TGP II ApS	København	100.000	100%
Komplementarselskabet TGP VI ApS	København	50.000	100%
Komplementarselskabet TGP VI Holding ApS	København	50.000	100%
TG Partners II P/S	København	17.000.000	100%
Komplementaranpartsselskabet Danske Boligejendomme	København	50.000	100%
Komplementaranpartsselskabet S272 ApS	København	40.000	100%
TG Helgolandsgade Komplementarselskab ApS	København	50.000	100%
Thylander Asset Management ApS	København	40.000	100%
Komplementarselskabet TPF Holding ApS	København	40.000	100%
Komplementarselskabet TPF 1 ApS	København	40.000	100%
Komplementarselskabet TPF 2 ApS	København	40.000	100%
Komplementarselskabet TPF 3 ApS	København	40.000	100%
Build-for-life K/S	København	0	100%
Build-for-life Partners K/S	København	0	100%
Build-for-life GP ApS	København	40.000	100%
Sophienberg Gruppen Holding A/S	København	200.000	100%
Sophienberg Gruppen A/S	København	500.000	100%
K/S Lauretsvej 14-16, Bagsværd	København	1.000	100%
Lauretsvej 14-16, Bagsværd 2005 ApS	København	125.000	100%
Lindehaven Taastrup ApS	København	80.000	100%
Ejendomsselskabet Lauretsvej 18-22 ApS	København	40.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	6.065.366	0	0	0
Tilgang ved koncernintern virksomhedssammenslutning	0	6.065.366	0	0
Tilgang i årets løb	7.940.500	0	0	0
Afgang i årets løb	-7.880.500	0	0	0
Overførsler i årets løb	-5.099.949	0	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.025.417</u>	<u>6.065.366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	13.897.438	0	0	0
Tilgang ved koncernintern virksomhedssammenslutning	0	13.897.438	0	0
Årets afgang	-4.312.849	0	0	0
Årets resultat	-695.680	0	0	0
Andre reguleringer	1.009.610	0	0	0
Overførsler i årets løb	5.805.337	0	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>15.703.856</u>	<u>13.897.438</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.729.273</u>	<u>19.962.804</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

8 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Associerede selskaber i Thylander Gruppen Holding			
A/S:			90%
TGHFKH Ap	København	50.000	50%
Klejngaard Angels ApS	Gentofte	50.000	50%
Komplementaraktieselskabet Strandvejen 195-199	København	125.000	25%
Komplementarselskabet Smedeland 30 ApS	København	40.000	50%
Associerede selskaber i Thylander Gruppen A/S:			
I/S Brentwood Management	København	0	50%
Power Hall A/S	København	501.001	33%
Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S	København	400.000	50%
Komplementarselskabet Smedeland 30 ApS	København	40.000	50%

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita	Andre tilgodeha- vender
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	45.765.924	0	0
Tilgang i årets løb	14.963.841	33.977	16.000.000
Afgang i årets løb	-9.619.269	0	0
Overførsler i årets løb	-2.267.279	0	0
Kostpris 31. december	48.843.217	33.977	16.000.000
Opskrivninger 1. januar	28.918.196	0	0
Årets opskrivninger	-2.922.981	0	326.137
Tilbageførte opskrivninger på afhændede aktiver	-2.083.544	0	0
Overførsler i årets løb	2.267.279	0	0
Opskrivninger 31. december	26.178.950	0	326.137
Regnskabsmæssig værdi 31. december	75.022.167	33.977	16.326.137

Noter til årsregnskabet

10 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 1.705.068 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen af selskabet.

	Koncern		Moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
11 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	22.500.000	22.500.000	22.500.000	22.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	35.308.519	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	13.537.374	0	0	0
Overført resultat	7.367.027	-22.500.000	-27.941.492	-22.500.000
	43.404.401	0	29.867.027	0
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	3.806.466	3.806.466	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	302.559	0	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	1.395.862	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	5.504.887	3.806.466	0	0

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	42.078.000	20.104.000	0	0
Langfristet del	42.078.000	20.104.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld	33.590.356	43.266.848	34.345	0
	75.668.356	63.370.848	34.345	0

14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022	2021
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-32.685.290	0
Finansielle omkostninger	22.253.977	0
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	3.245.477	0
Værdireguleringer	-5.157.820	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	695.680	0
Skat af årets resultat	9.346.926	0
	-2.301.050	0

Noter til årsregnskabet

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leje- og leasingforpligtelser, hvor de samlede leje- og leasingydelse i den resterende leje- og leasing periode udgør t.kr. 44.349.

Koncernen har investeret i otte fonde, hvor der er et resterende tilsagn på op til t.kr. 15.767.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. ApS af 1986 er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens sambeskattede selskaber hæfter endvidere ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat, udbytter mv.

Koncernen har overfor pengeinstitut i TG Helgolandsgade P/S afgivet kautionserklæring for gæld på t.kr 45.481.

Koncernen har overfor pengeinstitut i Thylander Gruppen A/S afgivet kautionserklæring, hvor gæld udgør t.kr. 0.

16 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Lars Thylander

Hovedaktionær, Direktør

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS af 1986 for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 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 ApS af 1986 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

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventuel-forpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesummallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunkt. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer og tjenesteydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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 danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Rettigheder afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De forventede budgetterede pengestrømme kapitaliseres med et individuelt fastsat afkastsats. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	år

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita mv.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

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

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$