



Thybo Ejendomsudvikling A/S

Marselisborg Havnevej 56, st. th, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 67 60 14

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2023.

Rasmus Christen Kjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Thybo Ejendomsudvikling A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22. juni 2023

Direktion

Rasmus Christen Kjær
Direktør

Bestyrelse

Christen Aagesen Kjær
Formand

Rasmus Christen Kjær

Pernille Stilling Kuch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Thybo Ejendomsudvikling A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Thybo Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aarhus, den 22. juni 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thybo Ejendomsudvikling A/S Marselisborg Havnevej 56, st. th 8000 Aarhus C Hjemmeside: www.bteu.dk CVR-nr.: 32 67 60 14 Stiftet: 30. december 2009 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Bestyrelse	Christen Agesen Kjær, Formand Rasmus Christen Kjær Pernille Stilling Kuch
Direktion	Rasmus Christen Kjær, Direktør
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	Langkjær Estate A/S
Dattervirksomheder	Tingskoven Aarhus ApS, Aarhus Projekt Vikærsvej ApS, Aarhus Agerbæks Have III ApS, Aarhus TFF Invest ApS, Aarhus Projekt Borup I ApS, Aarhus Projekt Borup II ApS, Aarhus
Kapitalinteresse	Mårslet Syd ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteten består i at opkøbe og udvikle ejendomme med henblik på salg. Selskabet udvikler og sælger både boliger til privatsalg og til investorer med udlejning for øje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et overskud på 20.052 t.kr. mod 19.626 t.kr. sidste år, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2022 udgør 59.642 t.kr.

Ejendomsprojekterne omfatter primært rækkehuse og seniorboliger, som selskabet har opbygget en bred erfaring indenfor. Projekterne har de seneste år bevæget sig i en mere bæredygtig retning, således at størstedelen af vores projekter nu er såkaldte klimahuse, der bliver svanemærket og/eller DGNB-certificeret.

En betydelig del af vores ejendomsprojekter bliver opført som investorsalg. Investorsalgene bliver primært handlet via særskilte selskaber, hvilket som forventet, har bevirket til et negativt resultat før finansielle poster.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer en afmatning i et marked, der de seneste år har været meget hektisk.

Selskabet har solgt en række projekter til aflevering i de kommende år, hvorfor den forventede udvikling for de kommende år fortsat anses for positiv.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttotab	-7.774.198	9.087.260
1 Personaleomkostninger	-5.066.826	-3.843.171
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-144.701	-108.069
Resultat før finansielle poster	-12.985.725	5.136.020
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.791.324	13.137.862
Indtægter af kapitalinteresser	114.152	2.635.836
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	499.615	1.265.708
Andre finansielle indtægter	65.752	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-25.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.738.811	-869.336
Resultat før skat	16.746.307	21.281.090
Skat af årets resultat	3.305.978	-1.655.117
Årets resultat	20.052.285	19.625.973
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.219.949	8.889.490
Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	1.800.000
Overføres til overført resultat	13.832.336	8.936.483
Disponeret i alt	20.052.285	19.625.973

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2022	2021
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	420.453	399.937
	Materielle anlægsaktiver i alt	420.453	399.937
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.790.636	9.680.687
5	Kapitalinteresser	0	1.966.187
6	Deposita	203.430	169.500
	Finansielle anlægsaktiver i alt	10.994.066	11.816.374
	Anlægsaktiver i alt	11.414.519	12.216.311
Omsætningsaktiver			
	Varer under fremstilling	60.515.030	44.660.338
	Varebeholdninger i alt	60.515.030	44.660.338
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.627.441	5.411.886
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.126.487	16.307.767
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.584.992	2.456.930
	Udskudte skatteaktiver	3.261.022	181.808
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	226.764	0
	Andre tilgodehavender	16.277.858	6.034.377
	Periodeafgrænsningsposter	20.737	361.203
	Tilgodehavender i alt	71.125.301	30.753.971
7	Likvide beholdninger	10.508.551	4.775.466
	Omsætningsaktiver i alt	142.148.882	80.189.775
	Aktiver i alt	153.563.401	92.406.086

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.525.636	9.305.687
	Overført resultat	43.616.397	29.784.061
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	1.800.000
	Egenkapital i alt	59.642.033	41.389.748
Gældsforpligtelser			
8	Anden gæld	142.530	141.237
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	142.530	141.237
	Gæld til pengeinstitutter	53.243.838	16.557.121
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.600.000	1.750.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.491.633	14.817.454
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.675.936	17.043.726
	Gæld til kapitalinteressere	0	22.521
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	284.922
	Anden gæld	9.767.431	399.357
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	93.778.838	50.875.101
	Gældsforpligtelser i alt	93.921.368	51.016.338
	Passiver i alt	153.563.401	92.406.086

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	416.197	20.847.578	1.200.000	22.963.775
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Resultatdisponering	0	8.889.490	8.936.483	1.800.000	19.625.973
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	9.305.687	29.784.061	1.800.000	41.389.748
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.800.000	-1.800.000
Resultatdisponering	0	1.219.949	13.832.336	5.000.000	20.052.285
	500.000	10.525.636	43.616.397	5.000.000	59.642.033

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.514.560	3.374.572
Pensioner	490.684	414.206
Andre omkostninger til social sikring	61.582	54.393
	5.066.826	3.843.171
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	6
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	224.560	0
Andre finansielle omkostninger	2.514.251	869.336
	2.738.811	869.336
	31/12 2022	31/12 2021
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	614.940	226.282
Tilgang i årets løb	165.217	388.656
Kostpris 31. december 2022	780.157	614.938
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-215.003	-106.932
Årets afskrivninger	-144.701	-108.069
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-359.704	-215.001
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	420.453	399.937

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	350.000	220.000
Tilgang i årets løb	8.331.140	170.000
Afgang i årets løb	-8.441.140	-40.000
Kostpris 31. december 2022	240.000	350.000
Opskrivninger 1. januar 2022	9.330.687	416.514
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	9.790.527	8.901.498
Årets tilbageførsler på afgang	-8.570.578	12.675
Opskrivninger 31. december 2022	10.550.636	9.330.687
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	10.790.636	9.680.687
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Tingskoven Aarhus ApS	Aarhus	100 %
Projekt Vikærsvej ApS	Aarhus	100 %
Agerbæks Have III ApS	Aarhus	100 %
TFF Invest ApS	Aarhus	100 %
Projekt Borup I ApS	Aarhus	100 %
Projekt Borup II ApS	Aarhus	100 %

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
5. Kapitalinteresser		
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2022	1.991.187	2.011.187
Tilgang i årets løb	1.300.000	0
Afgang i årets løb	-3.266.187	-20.000
Kostpris 31. december 2022	25.000	1.991.187
Nedskrivning 1. januar 2022	-25.000	0
Årets nedskrivninger	0	-25.000
Nedskrivninger 31. december 2022	-25.000	-25.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	1.966.187

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Thybo Ejendomsudvik- ling A/S
Mårslet Syd ApS, Aarhus	50 %	-1.416.386	-145.792	0
		-1.416.386	-145.792	0

6. Deposita

Kostpris 1. januar 2022	169.500	1.075
Tilgang i årets løb	33.930	169.500
Afgang i årets løb	0	-1.075
Kostpris 31. december 2022	203.430	169.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	203.430	169.500

7. Likvide beholdninger

Indestående på deponeringskonti udgør 10.508.551 kr. af de likvide beholdninger.

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	142.530	141.237
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Anden gæld i alt	142.530	141.237
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i varelager (grunde og bygninger), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 53.684 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for datterselskabet, Mårslet Syd ApS' mellemværende med pengeinstitut, som på balancedagen udgør 3.325 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for tilknyttet virksomhed, Thybo Huse A/S' mellemværende med pengeinstitut, som på balancedagen udgør 4.682 t.kr.

Garanti:

Selskabet har stillet arbejdsgarantier på 2.399 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået finansielle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 53 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 15 måneder og en samlet restforpligtelse på 242 t.kr.

Huslejeforpligtelser:

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med uopsigelighed frem til d. 1. maj 2024. Huslejeforpligtelsen udgør pr. 31. december 2022 i alt 581 t.kr.

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Øvrige forpligtelser:

Selskabet er parter i en sag mod Skattestyrelsen vedrørende arbejdsudleje, hvor Skattestyrelsen i 2020 har foretaget modregning i overskydende moms på 2 mio. kr. Selskabet har i samråd med selskabets advokat valgt at påklage afgørelsen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RC Kjær Invest ApS, CVR-nr. 32655181, som er 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for RC Kjær Invest ApS.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thybo Ejendomsudvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle og finansielle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skatemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Over stiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsjendomme:

- Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede byggeprojekter og projekter under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn, der benyttes i opførelsesfasen. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Selskabsskat 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 og for betalte acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Thybo Ejendomsudvikling A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balanceagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.