

Thybo Ejendomsudvikling A/S

Marselisborg Havnevej 56, st. th, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 67 60 14

Årsrapport
2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2024.

Rasmus Christen Kjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22. marts 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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. marts 2024

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 14. 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 TFF Invest ApS, Aarhus Projekt Ringsted ApS, Aarhus
Kapitalinteresse	Mårslet Syd ApS, Aarhus

Hovedtal og nøgletal

	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttotab	-131	-7.774	9.072	5.070	-162
Resultat af primær drift	-6.345	-12.986	5.136	2.762	-2.043
Finansielle poster, netto	26.558	29.732	16.145	2.660	8.314
Årets resultat	21.634	20.052	19.626	4.959	6.678
Balance:					
Balancesum	131.142	153.563	92.406	86.786	41.881
Egenkapital	76.276	59.642	41.390	22.964	19.205
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	7	6	6	4	3
Nøgletal i %:					
Likviditetsgrad	307,9	151,6	157,6	131,3	178,6
Soliditetsgrad	58,2	38,8	44,8	26,5	45,9
Egenkapitalforrentning	31,8	39,7	61,0	23,5	30,2

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Ejendomsprojekterne omfatter primært byggeri indenfor segmenterne 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 falder i kategorien klimahuse, der bliver svanemærket og/eller DGNB-certificeret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et overskud på 21.634 t.kr. mod 20.052 t.kr. sidste år, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2023 udgør 76.276 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret afsluttet opførelsen af det prisvindende bofællesskab "Kløverbakken" i Odder. Projektet har fået stor opmærksomhed, og der opleves generelt en større efterspørgsel efter mere fællesskabsorienterede boformer. Thybo vil fremover gerne arbejde mere i den retning.

Selskabet har udvidet sit geografiske forretningsområde, og er for nuværende engageret i flere spændende projekter på Sjælland – både under opførsel og under udvikling af nye områder.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende, og på linje med sidste års forventninger.

Den forventede udvikling

Set i lyset af den generelle afmatning i markedet, sættes der større krav til de enkelte projekter. Kun de bedste projekter bliver realiseret. Ledelsen har derfor stor fokus på optimeringen af projekterne.

Selskabet har dog allerede solgt en række projekter til aflevering i 2024-2025. Flere nye samarbejder, som ledelsen har store forhåbninger til, spirer.

Thybo har desuden opstartet et nyt projekt til private købere, og til trods for et usikkert marked med høje renter, har vi oplevet stor interesse og en meget positiv start på salget.

Ledelsen anser derfor fortsat den forventede udvikling for de kommende år for positiv.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttotab	-131.271	-7.774.198
1 Personaleomkostninger	-4.946.688	-5.066.826
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-113.933	-144.701
Andre driftsomkostninger	-1.153.205	0
Resultat før finansielle poster	-6.345.097	-12.985.725
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	26.711.168	31.791.324
Indtægter af kapitalinteresser	226.963	114.152
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	497.386	499.615
Andre finansielle indtægter	2.069.166	65.752
Nedskrivning af finansielle aktiver	-167.572	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.778.710	-2.738.811
Resultat før skat	20.213.304	16.746.307
Skat af årets resultat	1.420.754	3.305.978
Årets resultat	21.634.058	20.052.285
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.219.949
Udbytte for regnskabsåret	12.000.000	5.000.000
Overføres til overført resultat	9.634.058	13.832.336
Disponeret i alt	21.634.058	20.052.285

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2023	2022
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	306.520	420.453
	Materielle anlægsaktiver i alt	306.520	420.453
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.028.680	10.790.636
5	Kapitalinteresser	0	0
6	Deposita	240.541	203.430
	Finansielle anlægsaktiver i alt	5.269.221	10.994.066
	Anlægsaktiver i alt	5.575.741	11.414.519
Omsætningsaktiver			
	Varer under fremstilling	25.716.895	60.515.030
	Varebeholdninger i alt	25.716.895	60.515.030
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.181.605	18.034.716
7	Igangværende arbejder for fremmed regning	85.082	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.207.011	30.719.211
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.623.661	2.584.992
	Udskudte skatteaktiver	3.607.709	3.261.022
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.074.067	226.764
	Andre tilgodehavender	12.118.578	16.277.858
	Periodeafgrænsningsposter	70.104	20.737
	Tilgodehavender i alt	90.967.817	71.125.300
8	Likvide beholdninger	8.881.957	10.508.551
	Omsætningsaktiver i alt	125.566.669	142.148.881
	Aktiver i alt	131.142.410	153.563.400

Balance 31. december

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.525.636	10.525.636
	Overført resultat	53.250.455	43.616.397
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.000.000	5.000.000
	Egenkapital i alt	76.276.091	59.642.033
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	13.911.923	0
	Hensatte forpligtelser i alt	13.911.923	0
Gældsforpligtelser			
	Deposita	26.000	0
9	Anden gæld	149.617	142.530
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	175.617	142.530
	Gæld til pengeinstitutter	13.539.502	53.243.838
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	600.000	1.600.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.455.465	7.518.357
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.860.749	19.849.212
	Anden gæld	7.323.063	11.567.430
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	40.778.779	93.778.837
	Gældsforpligtelser i alt	40.954.396	93.921.367
	Passiver i alt	131.142.410	153.563.400

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 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 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
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	10.525.636	43.616.397	5.000.000	59.642.033
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Resultatdisponering	0	0	9.634.058	12.000.000	21.634.058
	500.000	10.525.636	53.250.455	12.000.000	76.276.091

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.332.649	4.514.560
Pensioner	545.232	490.684
Andre omkostninger til social sikring	68.807	61.582
	4.946.688	5.066.826
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	6
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	241.470	224.560
Andre finansielle omkostninger	2.537.240	2.514.251
	2.778.710	2.738.811
	31/12 2023	31/12 2022
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	780.157	614.940
Tilgang i årets løb	0	165.217
Kostpris 31. december 2023	780.157	780.157
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-359.704	-215.003
Årets afskrivninger	-113.933	-144.701
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-473.637	-359.704
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	306.520	420.453

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	240.000	350.000
Tilgang i årets løb	220.000	8.331.140
Afgang i årets løb	-300.000	-8.441.140
Kostpris 31. december 2023	160.000	240.000
Opskrivninger 1. januar 2023	10.550.636	9.330.687
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	76.411	9.790.527
Årets tilbageførsler på afgang	-5.758.367	-8.570.578
Opskrivninger 31. december 2023	4.868.680	10.550.636
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	5.028.680	10.790.636
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Tingskoven Aarhus ApS	Aarhus	100 %
Projekt Vikærsvej ApS	Aarhus	100 %
TFF Invest ApS	Aarhus	100 %
Projekt Ringsted ApS	Aarhus	100 %

Noter

		31/12 2023	31/12 2022
5. Kapitalinteresser			
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2023		25.000	1.991.187
Tilgang i årets løb		0	1.300.000
Afgang i årets løb		0	-3.266.187
Kostpris 31. december 2023		25.000	25.000
Nedskrivninger 1. januar 2023		-25.000	-25.000
Nedskrivninger 31. december 2023		-25.000	-25.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		0	0
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
			Regnskabs- mæssig værdi hos Thybo Ejendomsudvil- ling A/S
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Mårslet Syd ApS, Aarhus	50 %	-1.803.903	-387.517
		-1.803.903	-387.517
6. Deposita			
Kostpris 1. januar 2023		203.430	169.500
Tilgang i årets løb		37.111	33.930
Kostpris 31. december 2023		240.541	203.430
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		240.541	203.430
7. Igangværende arbejder for fremmed regning			
Salgsværdi af periodens produktion		85.082	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto		85.082	0
8. Likvide beholdninger			
Indestående på deponeringskonti udgør 335.821 kr. af de likvide beholdninger.			

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
9. Anden gæld		
Anden gæld i alt	149.617	142.530
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Anden gæld i alt	149.617	142.530
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i varelager (grunde og bygninger), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 19.777 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for datterselskabet, Mårslet Syd ApS' mellemværende med pengeinstitut, som på balancedagen udgør 3.635 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for tilknyttet virksomhed, Thybo Huse A/S' mellemværende med pengeinstitut, som på balancedage udgør 0 t.kr.

Garanti:

Selskabet har stillet arbejdsgarantier på 312 t.kr. og betalingsgarantier på 12.746 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået finansielle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 53 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 3 måneder og en samlet restforpligtelse på 190 t.kr.

Huslejeforpligtelser:

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med uopsigeligthed frem til d. 1. maj 2024. Huslejeforpligtelsen udgør pr. 31. december 2023 i alt 298 t.kr.

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Øvrige forpligtelser:

Selskabet er part i en sag mod Skattestyrelsen vedrørende arbejdsudleje, hvor der afventes en afgørelse. Det er ledelsens forventning, at afgørelsen ikke har væsentlig økonomisk påvirkning på årsrapporten.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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 skattemæssigt 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket 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 ubalance, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettorealiseringsværdien 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.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

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.

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 kildeskatter 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

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