Thybo Ejendomsudvikling A/S

Marselisborg Havnevej 56, st. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 67 60 14

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2022.

Rasmus Christen Kjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 14. juni 2022

Direktion

Rasmus Christen Kjær

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers 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 14. juni 2022

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 12. regnskabsår
Bestyrelse	Christen Aagesen Kjær, Formand Rasmus Christen Kjær Pernille Stilling Kuch	
Direktion	Rasmus Christen Kjær	
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V	
Modervirksomhed	Langkjær Estate A/S	
Dattervirksomheder	Brabrand Bakker ApS, Aarhus Damgården ApS, Aarhus Tingskoven Aarhus ApS, Aarhus Projekt Bendixminde II ApS, Aarhus Projekt Svendborg III ApS, Aarhus Katrinelyst Sorø ApS, Aarhus Katrinelyst Sorø II ApS, Aarhus Projekt Vikærsvej ApS, Aarhus	
Kapitalinteresser	Mårslet Syd ApS, Aarhus Projekt Skibet ApS, Aarhus	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at opkøbe og udvikle ejendomme med henblik på salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 19.626 t.kr. mod 4.959 t.kr. sidste år, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2021 udgør 41.390 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.

Selskabet udvikler og sælger både boliger til privatsalg og til investorer med udlejning for øje.

Vi har i regnskabsåret opstartet salget af vores bæredygtige bofællesskab, Kløverbakken, i Odder. Projektet har været en kæmpe succes og er vores hurtigste sælgende projekt nogensinde. Vi ser frem til overdragelse af de første huse i det kommende år.

Det kan ofte være en lang proces fra opstart af et udviklingsprojekt til et nøglefærdigt byggeri. I regnskabsåret 2021 er der flere projekter, der er lykkedes rigtig godt, hvilket årets resultat bærer præg af. Det sammen med en tilbageholdende udbyttepolitik gør, at selskabets soliditet står stærkere end nogensinde.

Ledelsen anser årets resultat som meget tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen oplever fortsat stor efterspørgsel efter byggerierne – især efter klimahuse.

Selskabets ledelse har stor fokus på såvel prisstigninger på materialer, leveranceudfordringer som rentestigninger.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2021	2020
	Bruttofortjeneste	**9.072.459**	**5.070.219**
1	Personaleomkostninger	-3.828.370	-2.254.074
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-108.069	-54.768
	Driftsresultat	**5.136.020**	**2.761.377**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.137.862	-3.019.172
	Indtægter af kapitalinteresser	2.635.836	6.437.096
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.265.708	343.841
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-25.000	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-869.336	-1.101.933
	Resultat før skat	**21.281.090**	**5.421.209**
	Skat af årets resultat	-1.655.117	-462.473
	Årets resultat	**19.625.973**	**4.958.736**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.889.490	-185.839
	Udbytte for regnskabsåret	1.800.000	1.200.000
	Overføres til overført resultat	8.936.483	3.944.575
	Disponeret i alt	**19.625.973**	**4.958.736**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2021	2020
	Anlægsaktiver		
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	399.937	119.350
	Materielle anlægsaktiver i alt	399.937	119.350
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.680.687	878.263
4	Kapitalinteresser	1.966.187	2.011.187
5	Deposita	169.500	1.075
	Finansielle anlægsaktiver i alt	11.816.374	2.890.525
	Anlægsaktiver i alt	**12.216.311**	**3.009.875**
	Omsætningsaktiver		
	Varer under fremstilling	44.660.338	46.250.492
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	3.480.000
	Varebeholdninger i alt	44.660.338	49.730.492
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.411.886	5.761.907
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.382.024	19.286.226
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.456.930	2.719.785
	Udskudte skatteaktiver	181.808	1.608.920
	Andre tilgodehavender	5.960.120	1.406.375
	Periodeafgrænsningsposter	361.203	172.363
	Tilgodehavender i alt	30.753.971	30.955.576
	Likvide beholdninger	4.775.466	3.090.126
	Omsætningsaktiver i alt	**80.189.775**	**83.776.194**
	Aktiver i alt	**92.406.086**	**86.786.069**

Balance 31. december

Passiver

Note		2021	2020
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.305.687	416.197
	Overført resultat	29.784.061	20.847.578
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.800.000	1.200.000
	Egenkapital i alt	**41.389.748**	**22.963.775**
	Gældsforpligtelser		
6	Anden gæld	141.237	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	141.237	0
	Gæld til pengeinstitutter	16.557.121	42.978.527
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.750.000	3.367.948
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.817.454	7.174.894
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.043.726	8.972.410
	Gæld til kapitalinteresser	22.521	44.851
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	284.922	0
	Anden gæld	399.357	1.283.664
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	50.875.101	63.822.294
	Gældsforpligtelser i alt	**51.016.338**	**63.822.294**
	Passiver i alt	**92.406.086**	**86.786.069**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 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 2020	500.000	602.036	16.903.003	1.200.000	19.205.039
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Resultatdisponering	0	-185.839	3.944.575	1.200.000	4.958.736
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
	500.000	**9.305.687**	**29.784.061**	**1.800.000**	**41.389.748**

Noter

		2021	2020
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	3.359.771	1.994.054
	Pensioner	414.206	230.966
	Andre omkostninger til social sikring	54.393	29.054
		3.828.370	**2.254.074**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	4
2.	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris 1. januar 2021	226.282	150.424
	Tilgang i årets løb	388.656	75.858
	Kostpris 31. december 2021	**614.938**	**226.282**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-106.932	-52.164
	Årets afskrivninger	-108.069	-54.768
	Af- og nedskrivninger 31. december 2021	**-215.001**	**-106.932**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**399.937**	**119.350**

Noter

		31/12 2021	31/12 2020
3.	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2021	220.000	140.000
	Tilgang i årets løb	170.000	80.000
	Afgang i årets løb	-40.000	0
	Kostpris 31. december 2021	**350.000**	**220.000**
	Opskrivninger 1. januar 2021	416.514	602.353
	Årets resultat før afskrivninger på goodwill	8.901.498	-185.839
	Årets tilbageførsler på afgang	12.675	0
	Opskrivninger 31. december 2021	**9.330.687**	**416.514**
	Modregnet i tilgodehavender	0	241.749
	Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	**0**	**241.749**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**9.680.687**	**878.263**

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	**Ejerandel**
Brabrand Bakker ApS	Aarhus	100 %
Damgården ApS	Aarhus	100 %
Tingskoven Aarhus ApS	Aarhus	100 %
Projekt Bendixminde II ApS	Aarhus	100 %
Projekt Svendborg III ApS	Aarhus	100 %
Katrinelyst Sorø ApS	Aarhus	100 %
Katrinelyst Sorø II ApS	Aarhus	100 %
Projekt Vikærsvej ApS	Aarhus	100 %

Noter

		31/12 2021	31/12 2020
4.	**Kapitalinteresser**		
	Anskaffelsessum, primo 1. januar 2021	2.011.187	1.090.890
	Tilgang i årets løb	0	965.297
	Afgang i årets løb	-20.000	-45.000
	Kostpris 31. december 2021	**1.991.187**	**2.011.187**
	Årets nedskrivninger	-25.000	0
	Nedskrivninger 31. december 2021	**-25.000**	**0**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**1.966.187**	**2.011.187**

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Thybo Ejendomsudvikling A/S
Mårslet Syd ApS, Aarhus	50 %	-1.270.593	-245.974	0
Projekt Skibet ApS, Aarhus	50 %	4.281.060	2.287.229	1.966.187
		3.010.467	**2.041.255**	**1.966.187**

5.	**Deposita**		
	Kostpris 1. januar 2021	1.075	1.075
	Tilgang i årets løb	169.500	0
	Afgang i årets løb	-1.075	0
	Kostpris 31. december 2021	**169.500**	**1.075**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**169.500**	**1.075**

6.	**Anden gæld**		
	Anden gæld i alt	141.237	0
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	Anden gæld i alt	**141.237**	**0**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

7. 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 2021 udgør 31.820 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for datterselskabet Mårslet Syd ApS' mellemværende med pengeinstitut, som på balancedagen udgør 3.334 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for Projekt Bendixminde II ApS' mellemværende med pengeinstitut, som på balancedagen udgør 34.905 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for Thybo Huse A/S' mellemværende med pengeinstitut, som på balancedagen udgør 6.888 t.kr.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået finansielle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 53 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 9 måneder og en samlet restforpligtelse på 256 t.kr.

Huslejeforpligtelser:

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med uopsigelighed frem til d. 1. maj 2024. Huslejeforpligtelsen udgør pr. 31. december 2021 i alt 815 t.kr.

Garanti:

Selskabet har stillet arbejdsgarantier på 1.801 t.kr.

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 afgørensen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RC Kjær Invest ApS, CVR-nr. 32655181 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat er oplyst i RC Kjær Invest ApS, hvorfor der henvises dertil.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, 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 indregnes 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 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 finansiel 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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 samle de 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 indreg-nes 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:

Investeringsejendomme:

- Investeringsejendomme 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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført vær di 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.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrøren 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 nettorealisationsværdi.

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 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.