

---

# Aktieselskabet af 1. maj 2019

**CVR-nr.: 40453695**

Bredgade 40  
1260 København K

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**13/07/2023**

---

**Lars Thylander**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Aktieselskabet af 1. maj 2019

Bredgade 40

1260 København K

e-mailadresse: info@thylandergruppen.dk

CVR-nr.: 40453695

Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor**

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr.: 33771231

P-enhed: 1016959517

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Aktieselskabet af 1. maj 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13/07/2023

## Direktion

Carsten Viggo Bæk

## Bestyrelse

Carsten Viggo Bæk

Maja Thylander

Lars Leo Thylander

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aktieselskabet af 1. maj 2019

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet af 1. maj 2019 for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

## 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 regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et 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 regnskabet

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. 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. 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.

København, den 13/07/2023

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr.: 33771231  
Henrik Ødegaard, mne31489  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Aktieselskabet af 1. maj 2019 driver primært virksomhed inden for ejendomsinvestering.

Selskabet ejer kapitalandele i Esbjerg Storcenter A/S, TG Vesterbrogade 107 A/S, Silva Baltica 1 ApS og Burritto Venture Partners A/S.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i det forløbne år betegnes som tilfredsstillende.

Resultatet kan henføres til værdireguleringer relateret til Burritto Venture Partners A/S.

### Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af kapitalandelene under posterne "indtægter af kapitalandel i dattervirksomheder" og indtægter i associerede virksomheder" under Finansielle poster

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat beregnes på grundlag af årets skattepligtige indkomst modregnet tidligere års underskud. Selskabet indgår i sambeskatningen med moderselskabet.

### Balance

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes indre værdi indregnes som "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder"

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandelene henlægges via overskudsdisponeringen på egenkapitalen under "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode".

**Værdipapirer og kapitalandele**

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

**Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Nettoomsætning		0	0
Andre eksterne omkostninger		-33.819	-345.276
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-458.526	7.483.520
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-492.345</b>	<b>7.138.244</b>
Andre finansielle indtægter	1	102.575	79.182
Øvrige finansielle omkostninger	2	-97.287	-84.532
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-487.057</b>	<b>7.132.894</b>
Skat af årets resultat		19.783	11.057
<b>Årets resultat</b>		<b>-467.274</b>	<b>7.143.951</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	7.984.837
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-2.755.301
Overført resultat		-467.274	1.914.415
<b>I alt</b>		<b>-467.274</b>	<b>7.143.951</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.851.673	7.400.199
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.061.026	2.999.633
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>10.912.699</b>	<b>10.399.832</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.912.699</b>	<b>10.399.832</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.078.223	3.626.151
Udskudte skatteaktiver		19.783	41.944
Andre tilgodehavender		0	3.084.816
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.098.006</b>	<b>6.752.911</b>
Likvide beholdninger		374.364	1.099.067
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.472.370</b>	<b>7.851.978</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.385.069</b>	<b>18.251.810</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		8.532.726	9.000.000
Forslag til udbytte		0	7.984.837
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>9.532.726</b>	<b>17.984.837</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.973.583	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.000	22.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		863.760	244.473
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.852.343</b>	<b>266.973</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.852.343</b>	<b>266.973</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.385.069</b>	<b>18.251.810</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	9.000.000	7.984.837	17.984.837
Betalt udbytte	0	0	-7.984.837	-7.984.837
Årets resultat	0	-467.274	0	-467.274
Egenkapital, ultimo	1.000.000	8.532.726	0	9.532.726

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter associerede virksomheder	41.182	79.182
Resultat andre værdipapirer og kapitalandele	61.393	0
	<u>102.575</u>	<u>79.182</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter associerede virksomheder	5.776	0
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	45.197	42.288
Øvrige renteudgifter	46.314	42.244
	<u>97.287</u>	<u>84.532</u>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	3.000.000	8.843.322	29.251.768
Tilgang	0	0	1.210.000
Afgang	-0	-0	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>8.843.322</b>	<b>30.461.768</b>
Værdireguleringer primo	-367	-8.843.322	-21.851.569
Årets værdiregulering	61.393	0	-458.526
Udbytte	0	-0	-300.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>61.026</b>	<b>-8.843.322</b>	<b>-22.610.095</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.061.026</b>	<b>0</b>	<b>7.851.673</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
Esbjerg Storcenter A/S, Esbjerg	75%

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
TG Sydmarken 5 Holding A/S, København	33%
TG Vesterbrogade 107 A/S, København	20%
Burritto Venture Partners A/S, København	25%

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring til TG Vesterbrogade 107 A/S med hensyn til dette selskabs drift for 2023 herunder eventuelt ved indskud af yderligere kapital.

## 5. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Anpartsselskabet 9. december 2021, Gammel Strandvej 16, 2990 Nivå.

NVS ApS, Lønholtvej 3, 3480 Fredensborg

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**

0