

**ÅRSRAPPORT OG KONCERNREGNSKAB**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

**MAYLAND HOLDING CPH APS**

**Slagelsevej 113**

**4700 Næstved**

**CVR-nr. 34 07 37 24**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 21/6 2024

---

Anders Christian Mechta Mayland Olsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Koncernoversigt	2
Ledelsesberetning	3-13
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	14
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	15-17
<b>Koncernregnskab og årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	18-27
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	28
Balance pr. 31. december 2023	29-30
Egenkapitalopgørelser 1. januar - 31. december 2023	31-32
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2023	33
Noter	34-45

Kunde nr. 982158  
uc/ls

**Selskab**

Mayland Holding CPH ApS  
Slagelsevej 113  
4700 Næstved  
CVR-nr. 34 07 37 24

Hjemsted: Næstved

**Direktion**

Anders Christian Mehta Mayland Olsen

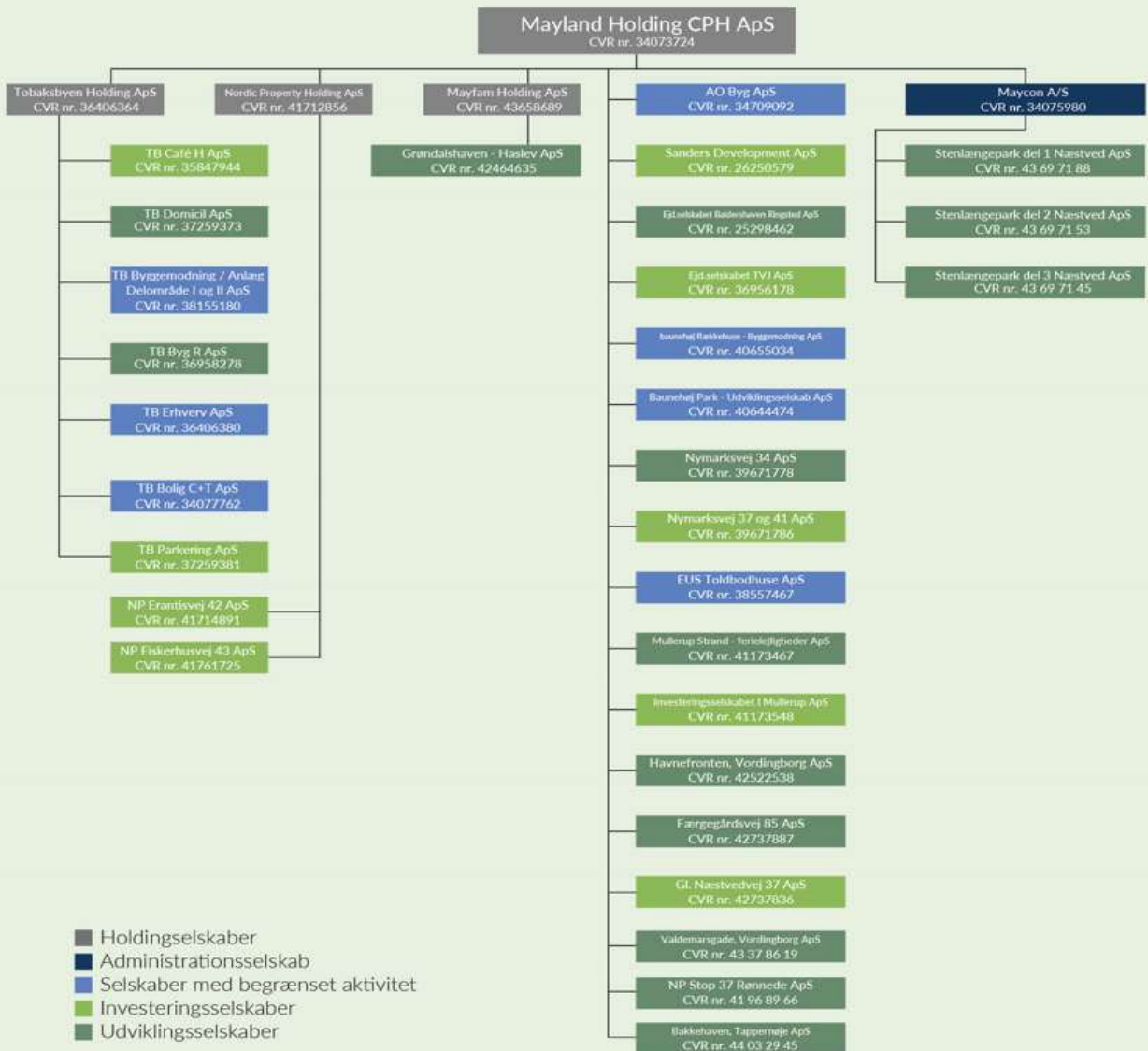
**Revision**

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor  
Lasse Sværke, statsautoriseret revisor

Koncerndiagram



**Koncernen består af**

- 30 selskaber
- 4 holdingselskaber
- Familie-holding

**Væsentligste aktiviteter**Moderselskabet:

Mayland Holding CPH ApS's væsentligste aktiviteter består i at eje anparter/aktier i andre selskaber, foretage investeringer i værdipapirer, fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Koncernen:

Koncernens væsentligste aktiviteter består i udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**Moderselskabet:

Moderselskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 52.530. Årets resultat har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Ledelsen anser årets resultat i moderselskabet på for tilfredsstillende.

Moderselskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på t.kr. 642.160 og en egenkapital på t.kr. 589.539.

Likvide beholdninger udgør t.kr. 57.150 på balancedagen.

Den samlede pengestrøm for moderselskabet har været positiv med t.kr. 980.

Soliditetsgraden udgør i 2023 for moderselskabet 92%, og 87% i 2022.

Koncernen:

Koncernens aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 52.592. Årets resultat har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Ledelsen anser årets resultat i koncernen for tilfredsstillende

Koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på t.kr. 999.641 og en egenkapital på t.kr. 589.629.

Likvide beholdninger udgør t.kr. 60.598 på balancedagen ekskl. deponeringer.

Den samlede pengestrøm for koncernen har været negativ med t.kr. 28.508.

Soliditetsgraden udgør i 2023 for koncernen 59% og 47% i 2022.

### **Rente og finansiering**

Renteniveauet påvirker og har virket ejendomsbranchen. Det er ledelsen forventning at renten vil falde en smule, men ikke ned til lavpunktet på 0,5-1,0%.

Finansieringsomkostningerne har påvirket de enkelte datterselskaber væsentligt, men den eksterne gæld på balancedagen udgjorde kun 50% af de samlede gældsposter. De resterende 50% var intern gæld til tilknyttede selskaber, hvorfor de samlede finansieringsomkostninger ikke vægter lige så tungt for den samlede koncern, som for de enkelte datterselskaber. Ledelsen bestræber sig på at fastholde denne vægtning mellem ekstern og intern gæld, således at koncernen er godt rustet mod eventuelle rentestigninger.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ved opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendom i et af datterselskaberne indgår lejeindtægter svarende til markedslejen for de enkelte lejemål. Datterselskabet er part i en sag med en af datterselskabets lejere, der hvis sagen ikke falder ud til selskabets fordel, vil betyde, at markedsværdien af ejendommen skal reduceres med værdien mellem den faktiske leje og markedslejen, frem til det tidspunkt hvor markedslejen igen vil kunne opnås. Det har på tidspunkt for regnskabsafslæggelsen ikke været muligt eksakt at kvantificere usikkerheden, men det vurderes maksimalt at kunne have en negativ effekt på værdien af ejendommen i niveauet kr. 9 mio. Ledelsen er af den klare overbevisning, at sagen falder ud til selskabets fordel og den indregnede dagsværdi på kr. 148 mio. er retvisende.

### **Opfølgning på udmeldte forventninger**

Aktiviteten, udviklingen og resultatet for 2023 i Mayland-koncernen har fulgt forventningerne til året.

Forventningen til årets resultat var i niveauet 40-50 mio. kr. før skat.

Årets resultat før skat på kr. 69 mio. ligger derfor over forventninger til året 2023.

### **Usædvanlige forhold**

#### Moderselskabet:

Ingen usædvanlige forhold.

#### Koncernen:

Ingen usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets og koncernens finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Udviklingen af koncernens igangværende arbejde og udviklingen af projekt- og investeringsejendomme ventes at fortsætte i det kommende regnskabsår.

Mayland-koncernen er kommet godt igennem pandemien og har genereret positive pengestrømme til koncernen igennem krisen, hvilket har styrket selskabets position i markedet.

Årets solide positive resultat for 2023 på kr. 53 mio. styrker fortsat koncernens egenkapital, som pr. 31. december 2023 udgjorde kr. 590 mio. og en soliditetsgrad på 59% og 92% for henholdsvis koncernen og moderselskabet til udvikling af flere projekter de kommende år.

Koncernen forventer en positiv indtjening i henhold til det fastlagte budget for 2024, som ligger i niveauet kr. 40-50 mio. før skat.

De positive forventninger til udviklingen af projekt- og investeringsejendomme ventes at fortsætte i det kommende regnskabsår, hvor ledelsen har nye og spændende projekter i pipelinen.

Det er ledelsens forventning, at der vil være behov for et større fokus på ESG (miljø, socialt ansvar og god selskabsledelse) samt bæredygtighed i forbindelse med udvikling og opførelse af byggeprojekter, hvilket også fortsat er et stigende krav i markedet fra investorer og samarbejdspartnere.

Ledelsen vil derfor bestræbe sig på at opfylde de krav, som markedet efterspørger.

Ledelsens har fokus på ESG (miljø, socialt ansvar og god selskabsledelse) samt bæredygtighed i forbindelse med udvikling og opførelse af byggeprojekter, hvilket også fortsat er et stigende krav i markedet fra investorer og samarbejdspartnere.

Derfor er det ledelsens mål, at man i 2024 får udarbejdet et klimaregnskab med en række konkrete klimamål for de næste 1-5 år med baggrund i klimaregnskabets resultater.

Ledelsen er meget bevidst om, at der helt specifikt skal arbejdes hen imod at udvikle og bygge mere bæredygtigt samt være med til at sikre en ordentlig kvalitet i byggerierne, således at vedligeholdelse af bygningerne samt energiforbrug ligger på et naturligt lavt niveau.

Det er ledelsens forventning at kunne udarbejde en samlet ESG-rapport for 2024, med konkrete mål for de næste 1-5 år for miljø, socialt ansvar og god selskabsledelse i løbet af 2025.

**Mål og strategi**

Koncernens forretningsproces, gennemarbejdede analyser og korte beslutningsprocesser med få medarbejdere skaber fortsat optimale rammer for, at koncernen kan agere professionelt og kompetent ved nye investerings- og forretningsmuligheder inden for grunde, ejendomme og byggeri.

Det er vores ambition at skabe vækst, baseret på gammeldags dyder som ordentlighed, respekt og sund fornuft.

Det strategiske fokus tilpasses løbende under hensyntagen til langsigtede og markedsmæssige forandringer og den bæredygtige udvikling, der sker i øvrigt.

Investorer og købere skal opleve et forløb som er positivt, professionelt og tilfredsstillende for alle parter lige fra indgåelse af aftale, færdiggørelse af byggerier og frem til endelig overdragelse.

Maycon og Mayland-koncernen har udarbejdet en proces, hvor vi sikrer en løbende, positiv likviditet hos vores total- og underentreprenører. Det giver en rolig og stabil byggeproces, så entreprenørerne kommer helskindet igennem trods markedssituationen. Det er vores fælles ansvar.

Alle større byggerier bliver så vidt muligt certificerede efter DGNB, der er en international standard for bæredygtigt byggeri.

Maycon og Mayland-koncernens aktiviteter vil også i de kommende år være fokuseret på udvikling af erhvervs- og boligprojekter omkring Storkøbenhavn og provinsbyer som Ringsted, Haslev, Rønnede, Næstved, Karrebæksminde, Vordingborg, Sorø og Holbæk.

***Tobaksbyen, Gladsaxe***

Projektet Tobaksbyen i Gladsaxe følger fuldt ud den fastlagte plan, og der pågår forhandlinger om salg på de sidste tre ejendomme, P-huset, multihus med hotel m.v. og kontordomicil.

***Nymarkshaven, Fredericia***

Projektet Nymarkshaven i Fredericia er afsluttet og næsten fuldt udlejet med i alt 84 lejeboliger, fordelt på to etaper. Fredericia er et centralt punkt i Jylland, og Nymarkshaven har en meget fin beliggenhed tæt på centrum og med gode muligheder for indkøb m.v.

***Kasernebyen og Baldershaven, Ringsted***

I Kasernebyen i Ringsted er opført 210 boliger, fordelt på tre etaper. Projektet blev igangsat i 2021 med aflevering af første etape i december 2022. De sidste to etaper blev afleveret medio 2023. Ejendommen blev solgt til den amerikanske investeringsbank Goldman Sachs.

Baldershaven forventes igangsat 2025/2026.

Ringsted ligger centralt placeret på Sjælland med optimale forhold omkring infrastruktur med hurtigtog til bl.a. København og motorvej.



**Mullerup Havn, Kalundborg**

Mullerup Havn består af 92 bådpladser samt Badehotel Skipperkroen og Strandcaféen med minigolf.

I 2023 er opført ubemandet købmand og ny sejlerstue.

I 2022 blev er opført 62 ferielejligheder med henblik på salg til de enkelte købere. I 2023 er de endnu ikke solgte ferielejligheder udlejet via Novasol.

**Grøndals Have, Haslev**

2023 har projektet haft stort fokus på realisering af planerne om at opføre en helt unik seniorbebyggelse samt bebyggelse med etageboliger. Området har fået navnet Grøndals Have. Hele boligområdet kommer til at bestå af 128 boliger tæt på centrum.

Det samlede boligområde opdeles i to mindre områder med hver deres individuelle præg. Det ene koncept med seniorboliger har fokus på fællesskab og tryghed med omtrent 1.000 kvadratmeter overdækket atriumgård. Det andet koncept med etageboliger har fokus på fællesskab og afslapning til både seniorer, singler og børnefamilier. Uanset hvilket af de to områder man bosætter sig i, vil der være rig mulighed for at nyde naturens omskiftelige kulisse i den overdækkede atriumgård eller i orangeriet, hvor temperaturen indbyder til fællesaktiviteter for beboerne uanset årstid.

Første spadestik blev taget d. 18. december 2023.

Der er store forventninger til dette projekt. Byggeriet er klar til indflytning hhv. pr. 1. juni 2025 og 1. september 2025.

**Vordingborgprojekter****Havnefronten, Marine Husene og Valdemarsgård**

Havnefronten er under udvikling, og man er i fuld gang med at virkeliggøre projektplanerne for Havnefronten med opførelsen af 52 arkitekttegnede boliger, hvoraf 6 er penthouselejligheder.

Marinagrunden er under udvikling, og der forventes at blive opført 63 attraktive lejligheder inklusiv 6 penthouselejligheder fordelt i tre punkthuse.

Valdemargrunden er under udvikling, og ny lokalplan afventes for området, og det er planlagt at opføre 51 attraktive lejligheder.

Der er også store forventninger til projekterne, som har en perfekt beliggenhed i forhold til centrum, natur og infrastruktur. Byggerierne forventes igangsat primo 2025.

**Golfhaven, Rønnede**

I Golfhaven er opført 32 rækkehuse. Byggeriet er afsluttet med indflytning september 2023. Rækkehusene er fuldt udlejet.

**Stop 37, Rønnede**

Motorvejsprojektet "Stop 37 Rønnede" er en realitet. Projektet er beliggende lige ved til- og frakørslen ved sydmotorvejen. Målet er og har været, at projektet bliver et af Danmarks mest eftertragtede pitstop for alle, der trænger til en opladning eller pause på farten på sydmotorvejen.

Motorvejscenteret kommer til at indeholde to fastfood restauranter, 18 Clever lynladestandere, to hoteller, dagligvarebutik og vare take away, samt benzin/diesel og autocampere tankning.

**Fiskerhusvej og Erantisvej, Næstved**

Aktiviteterne i de to søsterselskaber består af to større erhvervsudlejningsejendomme, henholdsvis Fiskerhusvej 43 i Næstved og Erantisvej 42 i Næstved.

Erantisvej 42 i Næstved er udlejet til Silvan A/S på en lejekontrakt med land varighed.

Fiskerhusvej 43 er udlejet til flere lejere.

**Stenlængepark, Næstved**

Projektet Stenlængepark er under udvikling, og der skal opføres cirka 145 boliger, fordelt på tre etaper. Udviklingen er igangsat i 2023 med aflevering i etaper i 2026.

**Efter årsskiftet, i 2024****Bakkehaven, Tappernøje**

Efter årsskiftet i februar 2024 blev Bakkehaven, Tappernøje købt. Projektet Bakkehaven er under udvikling, og der skal opføres rækkehuse. Projektet igangsættes i løbet af 2025.

**Karrebæksminde Strandhotel (Smålandshavet)**

Maycon købte "Smålandshavet" den 15. marts 2024 af 3F med overtagelse 1. september 2024. Efter denne dato realiseres planerne om opgradering/ombygning af hotel-kursusejendom til moderne Hotelresort med stort spaområde, restauranter, ca. 165 hotelværelser og konferencelokaler.

**Organisation/bestyrelse**

I starten er 2024 tiltrådte Bolette Christensen som yderligere bestyrelsesmedlem i Maycon A/S som en del af den positive udvikling som koncernen er i fuld gang med tillige med den daglige organisations udbygning.

**Særlige risici**

Koncernen vurderes ikke at være udsat for særlige risici. Koncernen er udsat for normale risici qua koncernens forretningsområder. Koncernen er meget bevidst om den nuværende udvikling i materialepriser, entreprenørtidsplaner med forskydninger, samt inflation og renter på et relativt højt niveau.

**Vidensressourcer**

Selskabet anvender i væsentligt omfang eksterne ressourcer. Der er en løbende udvikling af videnressourcer i selskabet, fordelt på ledelsen. Videndeling med de eksterne ressourcer betyder, at der ikke er nogen særlig risiko for tab af viden.

**Miljøforhold**

Ledelsen har stort fokus på udvikling og opførelse af bæredygtige byggerier. I forhold til udvikling af projekter er bæredygtighed altid en stort brik i det samlede puslespil. I byggefasen bliver DGNB ofte anvendt som metode til at styrke og dokumentere bæredygtigheden. I de seneste år har bæredygtighed også været et stort fokusområde hos investorerne. Vi ser meget positivt på denne udvikling, og håber på at kunne bidrage endnu mere til den grønne omstilling end vi allerede gør i dag.

## Hoved- og nøgletal for koncernen

Beløb i mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttofortjeneste	21	27	10	14	-24
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	88	120	75	47	157
Resultat af primær drift	100	140	78	56	128
Finansielle poster, netto	-31	-21	-8	-6	-8
Årets resultat	53	92	56	50	89
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.000	1.176	837	706	691
Investeringer i materielle anlægsaktiver	126	247	121	54	72
Egenkapital	590	549	458	403	353
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	-172	42	-15	28	202
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten	229	-137	-14	-52	-72
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	-85	155	28	1	-124
Pengestrømme i alt	-29	61	-1	-23	6
Gennemsnitlig antal heltidsbeskræftigede	11	10	9	7	6
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	58,98%	46,70%	54,70%	57,07%	52,03%
Forrentning af egenkapital	9,24%	18,33%	12,95%	13,22%	28,63%



## Øget fokus på hotelsegmentet

Antallet af hotelovernatninger var i 2023 det højeste nogensinde med belægningsprocenter, der allerede har oversteget niveauet før corona. Samtidig vil antallet af nybyggede hotelværelser være lavt de næste par år (Kilde: Byggefakta). Investorerne er derfor igen aktive i hotelmarkedet, hvilket understøttes af, at der foregår en række større hoteltransaktioner i markedet.

*"Opførelsen af et økonomihotel og et turisthotel på Stop 37 med fuldt digitaliseret bookning og check-in er et af de tiltag Maycon iværksætter for at opdyrke mulighederne inden for hospitality."*

Timing for en række hotelprojekter i Maycon regi er derfor optimal. Erhvervelsen af det smukt, maritimt beliggende destinationshotel, Smålandshavet i Karrebæksminde er et andet eksempel på Maycons fokus på hotelsegmentet.

Der arbejdes fortsat på flere muligheder indenfor hospitality og Maycon forventer, at der sker yderligere vækst i denne sektor. Og det på et tidspunkt, hvor de oversøiske gæster endnu ikke er tilbage på samme niveau som før corona. Maycon afsætter derfor yderligere ressourcer til at udnytte de muligheder, der er i markedet.

**Vi ser følgende tendenser i hotelmarkedet:**

- 1** Digitalisering af hotelopholdet.
- 2** Økonomihoteller med konkurrencedygtige priser.
- 3** Destinationshoteller med spa og wellnessoplevelser.

# Eksempler på Maycon-projekter

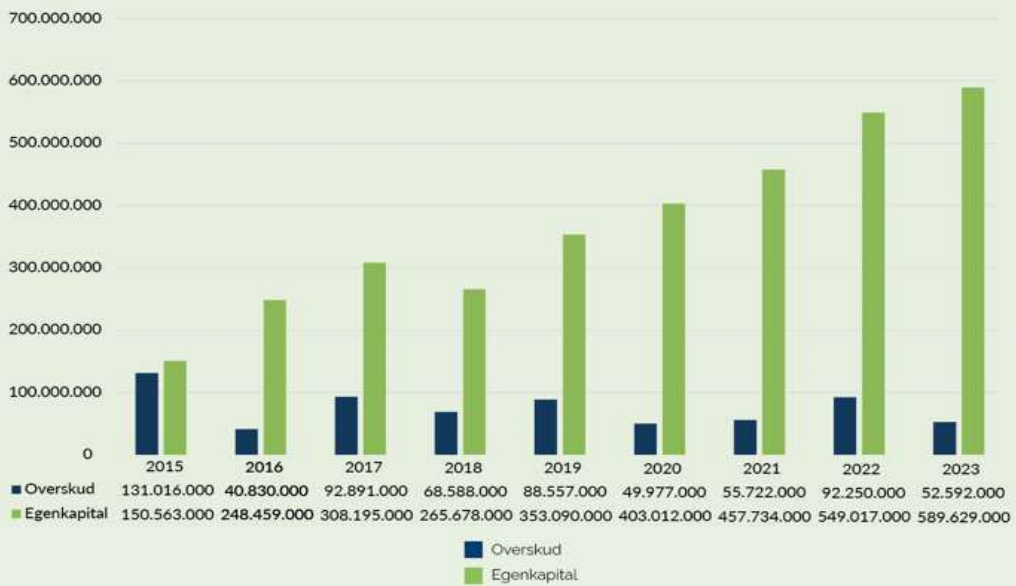


## Organisation



Udover den faste stab er tilknyttet rådgivere og freelancere.

## Økonomisk udvikling



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Mayland Holding CPH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 21. juni 2024

#### I direktionen

---

Anders Christian Mechta Mayland Olsen  
Direktør



## Til kapitalejeren i Mayland Holding CPH ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Mayland Holding CPH ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter for såvel koncern som selskabet, samt pengestrømopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet".

Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- \* Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores konklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 21. juni 2024

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Ulrik Fog Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne29419

Lasse Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne34318

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse C for mellemstore virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING, fortsat

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

### KONCERNREGSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (tilknyttede virksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at kontrollere en virksomhed, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan kontrollere eller faktisk kontrollerer de økonomiske og driftsmæssige beslutninger i virksomheden.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af regnskaber for moderselskabet og de tilknyttede virksomheder ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet er der foretaget eliminering af koncernvirksomhedernes indbyrdes mellemværender, indtægter og omkostninger samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i de tilknyttede virksomheder er udlignet med de forholdsmæssige andele af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "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

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risiko overgang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

Lejeindtægter indregnes for de perioder, som de vedrører.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver og modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab fratrukket årlige afskrivninger på koncern-goodwill.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er administrationselskab i sambeskatningen med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapital gevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som der vil forbedre ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom. For ejendommer er under opførelse opgøres dagsværdien, som dagsværdi af byggeretter med tillæg af byggeomkostninger i det tilfælde at færdiggørelsen er under 50%. Er færdiggørelse over 50% opgøres dagsværdien som en forholdsmæssig andel af den forventede dagsværdi af den færdige ejendom, baseret på færdiggørelsesgraden på statusdagen. Den forventede dagsværdi af ejendomme opføres med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og forrentningsprocent.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fra trukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

### Materielle anlægsaktiver i øvrigt

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og materielle anlægsaktiver under opførelse.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede materielle anlægsaktiver indgår endvidere indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.



**Materielle anlægsaktiver i øvrigt. fortsat**

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter aktiver bestemt for salg, herunder grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet.

Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.f. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og renovering.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

## PASSIVER

### Egenkapital

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital præsenteres som en særskilt hovedpost under egenkapitalen. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat er præsenteret særskilt i resultatdisponeringen, og fremgår ligeledes af koncernens egenkapitalopgørelse sammen med øvrige reguleringer, herunder forskydninger ved handel med ejerandele i regnskabsårets løb.

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til løbende tvister og retssager mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når der foreligger en retlig eller faktisk forpligtelse opstået som følge af en begivenhed, som er indtrådt inden balancedagen, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtelsen vil medføre et forbrug af ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

**Gældsforpligtelser**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året samt koncernens likvider ved årets udgang.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktiviteten. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til overdragelsestidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets resultat reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte finansielle poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejere.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 har moderselskabet ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse.

**HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT**

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens online version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Nøgletallene er beregnet således:

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} * 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

$$\text{Forrentning af egenkapital} = \frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

RESULTATOPGØRELSE (t.kr.)	KONCERN		MODER		Note
	2023	2022	2023	2022	
BRUTTOFORTJENESTE	20.712	27.347	-3.928	-2.380	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	88.032	120.391	0	0	
Personaleomkostninger	-8.602	-7.215	0	0	2
INDTJENINGSBIDRAG	100.142	140.523	-3.928	-2.380	
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-274	-410	0	0	
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	99.868	140.113	-3.928	-2.380	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virks.	0	0	47.908	93.721	8,9
Andre finansielle indtægter	300	9	12.678	3.634	3
Øvrige finansielle omkostninger	-31.410	-20.880	-2.494	-2.395	4
RESULTAT FØR SKAT	68.758	119.242	54.164	92.580	
Skat af årets resultat	-16.166	-26.992	-1.634	-304	5
ÅRETS RESULTAT	52.592	92.250	52.530	92.276	

AKTIVER (t.kr.)	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022	
Investeringsejendomme	791.598	928.630	0	0	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	7	0	0	
Indretning af lejede lokaler	271	538	0	0	
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>791.869</b>	<b>929.175</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	7
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	298.542	371.249	8,9
Deposita	244	225	0	0	
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>244</b>	<b>225</b>	<b>298.542</b>	<b>371.249</b>	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>792.113</b>	<b>929.400</b>	<b>298.542</b>	<b>371.249</b>	
Varebeholdninger (ejendomme)	115.370	113.464	0	0	
<b>VAREBEHOLDNINGER</b>	<b>115.370</b>	<b>113.464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.893	8.797	0	0	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	273.944	191.159	
Andre tilgodehavender	29.130	34.483	9.211	3.673	
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	3.092	5.859	
Periodeafgrænsningsposter	538	265	221	0	10
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b>31.561</b>	<b>43.545</b>	<b>286.467</b>	<b>200.691</b>	
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>60.598</b>	<b>89.106</b>	<b>57.150</b>	<b>56.170</b>	
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>207.528</b>	<b>246.115</b>	<b>343.618</b>	<b>256.861</b>	
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>999.641</b>	<b>1.175.515</b>	<b>642.160</b>	<b>628.110</b>	

PASSIVER (t.kr.)	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022	
Virksomhedskapital	80	80	80	80	
Reserve for opskrivninger	5.123	5.123	0	0	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	276.246	363.012	
Overført resultat	574.357	541.807	303.213	183.917	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000	2.000	10.000	2.000	
Minoritetsinteresser	69	7	0	0	
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>589.629</b>	<b>549.017</b>	<b>589.539</b>	<b>549.009</b>	
Hensættelser til udskudt skat	72.456	81.463	0	0	5
Andre hensatte forpligtelser	38.818	36.331	0	0	11
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>111.274</b>	<b>117.794</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Gæld til kreditinstitutter	10.000	10.800	0	0	
Anden gæld	2.258	4.228	0	0	
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>12.258</b>	<b>15.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	12
Gæld til kreditinstitutter	244.909	317.569	0	0	
Forudbetalinger fra kunder	0	13.847	0	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.764	55.685	729	502	
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	48.678	73.193	
Selskabsskat	0	730	1.634	5.375	
Anden gæld	25.772	105.540	1.579	29	
Periodeafgrænsningsposter	34	305	0	0	
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>286.479</b>	<b>493.676</b>	<b>52.621</b>	<b>79.100</b>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>298.737</b>	<b>508.704</b>	<b>52.621</b>	<b>79.100</b>	
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>999.641</b>	<b>1.175.515</b>	<b>642.160</b>	<b>628.110</b>	

- 1 Usikkerhed ved indregning og måling
- 6 Resultatdisponering
- 13 Eventualaktiver
- 14 Eventualforpligtelser
- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 16 Kontraktlige forpligtelser
- 17 Nærtstående parter
- 18 Reguleringer (pengestrømme)



Egenkapitalopgørelse (t.kr.)	KONCERNEN					
	Virksom- hedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	Minoritets- interesser	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2022	80	5.123	451.531	1.000	0	457.734
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000	0	-1.000
Køb/salg minoritetsinteresser					33	33
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>90.276</u>	<u>2.000</u>	<u>-26</u>	<u>92.250</u>
Egenkapital pr. 1/1 2023	80	5.123	541.807	2.000	7	549.017
Ekstraordinært udbytte			10.000			10.000
Udbetalt udbytte	0	0	-10.000	-2.000	0	-12.000
Køb/salg minoritetsinteresser			-460		480	20
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>33.010</u>	<u>10.000</u>	<u>-418</u>	<u>42.592</u>
Egenkapital pr. 31/12 2023	<u><u>80</u></u>	<u><u>5.123</u></u>	<u><u>574.357</u></u>	<u><u>10.000</u></u>	<u><u>69</u></u>	<u><u>589.629</u></u>

Egenkapitalopgørelse (t.kr.)	MODER				
	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2022	80	427.040	29.614	1.000	457.734
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000	-1.000
Overført via resultatdisponeringen	0	-64.028	154.304	2.000	92.276
Egenkapital pr. 1/1 2023	80	363.012	183.917	2.000	549.009
Ekstraordinært udbytte			10.000		10.000
Udbetalt udbytte	0	0	-10.000	-2.000	-12.000
Overført via resultatdisponeringen	0	-86.765	119.295	10.000	42.530
Egenkapital pr. 31/12 2023	<u>80</u>	<u>276.246</u>	<u>303.213</u>	<u>10.000</u>	<u>589.539</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE (t.kr.)	KONCERN	
	2023	2022 Note
Årets resultat	52.592	92.250
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	274	410
Reguleringer	-70.237	-67.983 18
Øvrige reguleringer	0	0
Ændring i varebeholdninger	-1.906	-14.413
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.904	-7.430
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	-39.921	17.404
Andre ændringer i driftskapital	-88.288	55.101
<b>PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT</b>	<b>-140.582</b>	<b>75.339</b>
Renteindbetalinger og lignende	300	9
Renteudbetalinger og lignende	-31.410	-20.880
Betalt/refunderet selskabsskat	-730	-12.408
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b>-172.422</b>	<b>42.060</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-125.584	-247.297
Køb af finansielle anlægsaktiver	-19	-77
Salg af materielle anlægsaktiver	354.977	110.833
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<b>229.374</b>	<b>-136.541</b>
Betaling af gæld til kreditinstitutter	-103.021	-47.405
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	29.561	203.830
Betalt udbytte	-12.000	-1.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b>-85.460</b>	<b>155.425</b>
<b>ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER</b>	<b>-28.508</b>	<b>60.944</b>
Likvider pr. 1/1 2023	89.106	28.162
<b>LIKVIDER PR. 31/12 2023</b>	<b>60.598</b>	<b>89.106</b>
Som kan specificeres således:		
Likvide beholdninger	60.598	89.106
<b>LIKVIDER PR. 31/12 2023</b>	<b>60.598</b>	<b>89.106</b>

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Koncernens investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Ved opgørelsen af dagsværdien indgår lejeindtægter svarende til markedslejen for de enkelte lejemål. Koncernen er part i en sag med en af koncernens lejere, der hvis sagen ikke falder ud til koncernens fordel, vil betyde, at markedsværdien af den pågældende ejendom skal reduceres med værdien mellem den faktiske leje og markedslejen, frem til det tidspunkt hvor markedslejen igen vil kunne opnås. Det har på tidspunkt for regnskabsaflæggelsen ikke været muligt eksakt at kvantificere usikkerheden, men det vurderes maksimalt at kunne have en negativ effekt på værdien af ejendommen i niveauet 9 mio.kr. Koncernen er af den klare overbevisning, at sagen falder ud til koncernens fordel og den indregnede dagsværdi på 148 mio.kr. er retvisende.

t.kr.	KONCERN		MODER	
	2023	2022	2023	2022
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Gager og lønninger	6.483	5.397	0	0
Pensioner	1.645	1.540	0	0
Andre omkostninger til social sikring	252	121	0	0
Øvrige personaleomkostninger	222	157	0	0
I ALT	8.602	7.215	0	0
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	11	10	0	0

I henhold til årsregnskabsloven §98, stk. 3 er gager til direktionen ikke oplyst

	KONCERN		MODER	
	2023	2022	2023	2022
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	12.401	3.634
Finansielle indtægter i øvrigt	300	9	278	0
I ALT	300	9	12.678	3.634

	KONCERN		MODER	
	2023	2022	2023	2022
<b>4 Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	2.436	1.783
Finansielle omkostninger i øvrigt	31.410	20.880	58	612
I ALT	31.410	20.880	2.494	2.395

t.kr.	<u>KONCERN</u>		<u>MODER</u>	
<b>5 Skat af årets resultat, selskabsskat og udskudt skat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<u>Skat af årets resultat:</u>				
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	730	1.634	304
Regulering tidligere år	0	0	0	0
Udskudt skat	<u>16.166</u>	<u>26.262</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>16.166</u></u>	<u><u>26.992</u></u>	<u><u>1.634</u></u>	<u><u>304</u></u>
Udskudt skat pr. 1/1 2023	81.463	63.042	0	0
Afgang, salg	-25.173	-7.841	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	16.166	26.262	0	0
Årets udskudte skat af egenkapitalposter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
UDSKUDT SKAT PR. 31/12 2023	<u><u>72.456</u></u>	<u><u>81.463</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Den udskudte skat påhviler				
<u>følgende aktiver og forpligtelser:</u>				
Ejendomme	76.069	81.749	0	0
Øvrige aktiver	133			
Hensatte forpligtelser	-220	-286	0	0
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>-3.526</u>			
I ALT	<u><u>72.456</u></u>	<u><u>81.463</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

t.kr.	<u>KONCERN</u>		<u>MODER</u>	
<b>6 Resultatdisponering</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-86.765	-64.028
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	10.000		10.000	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000	2.000	10.000	2.000
Overført resultat	33.010	90.276	119.295	154.304
Minoritetsaktionærers andel af årets resultat	<u>-418</u>	<u>-26</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>52.592</u></u>	<u><u>92.250</u></u>	<u><u>52.530</u></u>	<u><u>92.276</u></u>

7 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle aktiver (t.kr.)

KONCERNEN

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris pr. 1/1 2023	508.629	221	3.060	511.910
Overførsel fra varebeholdninger	0	0	0	0
Overførsel	0	0	0	0
Tilgang i året	125.584	0	0	125.584
Afgang i året	-231.794	0	0	-231.794
KOSTPRIS PR. 31/12 2023	<u>402.419</u>	<u>221</u>	<u>3.060</u>	<u>405.700</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2023	420.001	0	0	420.001
Årets opskrivninger	83.748	0	0	83.748
Opskrivninger, afgang i året	-114.571			-114.571
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2023	<u>389.178</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>389.178</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2023	0	214	2.522	2.736
Årets afskrivninger	0	7	267	274
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2023	<u>0</u>	<u>221</u>	<u>2.789</u>	<u>3.010</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2023	<u>791.597</u>	<u>0</u>	<u>271</u>	<u>791.868</u>

t.kr.

Selskabets investeringsejendommen sammensættes overordnet således:

<u>Ejendomstype</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Pris pr. byggeret- meter/ afkastkrav</u>	<u>Resultatef- fekt af årets ændring i dagsværdi</u>	<u>31/12 2023</u>
Erhvervsgrunde (49.000 byggeretmeter)*	Gladsaxe	4.000 kr.	-1.200	196.000
Restauration	Gladsaxe	5,75%	-725	6.275
Bolig (2.600 KvM / Erhverv 3.800 KvM)	Nykøbing Falster	4,75%/6,25%	-130	148.100
Erhvervsgrund (2.087 KvM)*	Frederica	4.000 kr.	-1.246	8.350
Bolig 6.186 KvM bolig*	Frederica	4,66%	-9.108	150.000
Havn, kro og tilhørende bygninger	Mullerup havn	6,00%	-1.938	19.600
Bolig (samlet areal 215 KvM)	Næstved	5,35%	-740	2.860
Erhvervsjendom	Næstved	6,00%	-610	29.390
Erhvervsjendom	Næstved	6,75%	-300	25.900
Erhvervsgrund til opførsel af forrentningscenter ved sydmotorvejen**	Rønnede	3.500 kr.	444	36.323
Grunde til opførsel af 13.776 KvM bolig*	Vordingborg	3.650 kr./3.700 kr	-2.846	51.180
Bolig (3.001 KvM)	Rønnede	4,6%	15.912	80.000
Grunde til opførsel af 10.570 KvM bolig*	Næstved	3.500 kr.	25.164	37.619
			<u>22.677</u>	<u>791.597</u>
Realiserede opskrivninger og avance			<u>65.355</u>	
			<u>88.032</u>	<u>791.597</u>

\*Ejendomme er værdiansat på baggrund af valuarvurdering pr. 31.12.2023.

\*\* Ejendommen er under opførsel og værdiansat på basis af byggeretspris med tillæg af tilgæde byggeomkostninger til kostpris. Byggeretspris er baseret på vurderingsrapport af uafhængige valurarer fra Nordicals pr. 31/12 2023

Ved ændring af afkastkrav på +0,5% ændrer dagsværdi af koncernens færdigbyggede ejendomme sig med ca.- 29,5 mio.kr.



**8 Anlægsoversigt,  
finansielle aktiver**
**MODER**

t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	I alt
Kostpris pr. 1/1 2023	8.237	8.237
Tilgang i året	14.858	14.858
Afgang i året	-800	-800
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2023</b>	<b>22.295</b>	<b>22.295</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2023	363.012	363.012
Årets opskrivninger	41.044	41.044
Forskydning i interne avancer og tab	-1.253	-1.253
Øvrige reguleringer	-475	-475
Modtaget udbytte i året	-56.500	-56.500
Afgang	-69.581	-69.581
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2023</b>	<b>276.247</b>	<b>276.247</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2023</b>	<b>298.542</b>	<b>298.542</b>

## 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	Mayland Holding CPH ApS's andel					
	Ejerandel	Selskabs- kapital	Årets resultat	Egen- kapital	Årets resultatandel	Andel af egenkapital
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>						
Maycon A/S, Næstved	100%	400	19.304	55.883	19.304	55.883
AO Byg ApS, Næstved	100%	80	-25	46	-25	46
Sanders Development ApS, Næstved	100%	125	-732	1.269	-732	1.269
Ejendomsselskabet Baldershaven Ringsted ApS, Næstved	100%	80	-718	1.378	-718	1.378
Bakkehaven, Tappernøje ApS, Næstved	100%	40	-7	33	-7	33
Ejendomsud. Toldbohuse Odense ApS, Næstved	100%	60	-2.209	-21.547	-2.209	-21.547
Ejendomsselskabet TVJ ApS, Næstved	100%	50	908	69.658	908	69.658
Nymarksvej 34 ApS, Næstved	100%	50	-1.493	162	-1.493	162
Nymarksvej 37 og 41 ApS, Næstved	100%	50	-10.267	12.558	-10.267	12.558
Tobaksbyen Holding ApS, Næstved	100%	50	-10.234	72.311	-10.234	72.311
Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 2 ApS, Næstved	100%	40	15.993	0	15.993	0
Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 3 ApS, Næstved	100%	40	20.332	0	20.332	0
Investeringselskabet I Mullerup ApS	100%	40	-1.639	6.107	-1.639	6.107
Mullerup Strand - Ferielejligheder ApS	100%	40	-385	4.122	-385	4.122
Baunehøj Park udviklingselskab ApS, Næstved	100%	40	740	1.078	740	1.078
Baunehøj Rækkehuse - byggemodning ApS, Næstved	100%	40	446	2.992	446	2.992
Nordic Property Holding ApS, Næstved	100%	40	373	41.837	373	41.837
NP Stop 37, Rønnede ApS, Næstved	100%	40	3.058	16.176	3.058	16.176
Mayfam Holding ApS, Næstved (100% stemmeandel)	5%	2	-440	73	-22	4
Grøndals Have - Haslev ApS, Næstved	100%	40	0	0	0	0
Havnefronten Vordingborg ApS, Næstved	100%	40	-1.155	10.582	-1.155	10.582
Færgegårdsvej 85 ApS, Næstved	100%	40	-824	11.504	-824	11.504
Gl. Næstvedvej 37 ApS, Næstved	100%	40	10.770	15.968	10.770	15.968
Valdemarsgade, Vordingborg ApS, Næstved	100%	40	-1.171	8.120	-1.171	8.120
		<u>1.507</u>	<u>40.626</u>	<u>310.311</u>	<u>41.044</u>	<u>310.242</u>
Regulering interne avancer					-1.253	-11.700
Øvrige reguleringer					-475	
Gevinst ved salg					<u>8.592</u>	
I ALT					<u>47.908</u>	<u>298.542</u>

For indirekte ejerandele henvises til koncernoversigt på side 2.

t.kr.	KONCERN		MODER	
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
<b>10 Periodeafgrænsningsposter (tilgodehavender)</b>				
Forudbetalte eksterne omkostninger i øvrigt	538	265	0	0
I ALT	538	265	0	0

	KONCERN		MODER	
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
<b>11 Andre hensatte forpligtelser</b>				
Andre hensatte forpligtelser pr. 1/1 2023	36.331	45.769	0	0
Anvendt i året	0	0	0	0
Tilbageførsel	-300	-12.370	0	0
Hensat for året	2.787	2.932	0	0
ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE PR. 31/12 2023	38.818	36.331	0	0
Andre hensatte forpligtelser består af:				
Moms- og retssager	38.818	36.331	0	0
I ALT	38.818	36.331	0	0

t.kr.	KONCERN		MODER	
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
<b>12 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til kreditinstitutter	10.800	11.600	0	0
Anden gæld	2.258	9.725	0	0
I ALT	13.058	21.325	0	0
<u>Kortfristet del af langfristet gæld:</u>				
Gæld til kreditinstitutter	800	800	0	0
Anden gæld	0	5.497	0	0
AFDRAG NÆSTE ÅR	800	6.297	0	0
<u>Gæld som forfalder efter 5 år:</u>				
Gæld til kreditinstitutter	6.800	7.600	0	0
Anden gæld	133	0	0	0
RESTGÆLD EFTER 5 ÅR	6.933	7.600	0	0

### 13 Eventualaktiver

#### Koncern:

Tobaksbyen Holding ApS er part i en sag mod køberen af et af selskabets tidligere datterselskaber. Selskabets har opgjort sit krav til kr.7,6 mio. inkl. renter, hvoraf kr. 0,8 mio. er indregnet i balancen pr. 31.12.23 som tilgodehavender.

Det er selskabets vurdering at sagen afsluttes til selskabets fordel med det fulde krav på kr. 7,6 mio.

### 14 Eventualforpligtelser

#### Moder:

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet erklæringer om finansiel støtte til koncernens datterselskaber.

## 14 Eventualforpligtelser, fortsat

---

Koncern:

---

Koncernen har tvister vedrørende mulige fejl og mangler. Sagerne er anlagt af Ejerforeningen mod TB Bolig C+T ApS. Selskabets advokat vurderer, at det ikke kan udelukkes at selskabet skal betale erstatning i en eller anden grad, det er dog for tidligt at vurdere risikoen herfor og størrelsen af erstatningen. Samlet påstand om betaling i sagerne udgør ca. 16 mio. kr. Det er dog ledelsens vurdering at sagerne vil kunne forliges med en betaling på omkring samlet 1 mio. kr.

SKAT har forhøjet koncernens momstilsvær for 2018 og 2019 i Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS med i alt 54,1 mio.kr. Selskabet er uenig i afgørelserne og har påklaget disse til Landsskatteretten. Selskabet har i årsregnskabet hensat et beløb, svarende til den forventede maksimale eksponering på sagen.

Koncernen er part i en sag med Nymarksvej 37 og 41 ApS' tidligere entreprenør opstået i forbindelse med arbejdsstandsning på byggepladsen og ophævelse af entreprisen som følge af uoverensstemmelser mellem parterne. Selskabet har opgjort sit krav til entreprenøren til 30,7 mio.kr. inkl. moms. Kravet kan blive forøget pga. syn og skøn. Entreprenøren har tilsvarende opgjort et krav på 22,9 mio.kr. inkl. moms, hvoraf 8.0 mio.kr. er indregnet. Det er for nuværende ikke muligt at forudsige sagens udfald, det er dog selskabets vurdering, at sagen falder ud til selskabets fordel med erstatning fra totalentreprenøren til følge jf. vores krav.

Tobaksbyen Holding ApS er part i en sag med en køber af selskabets tidligere datterselskaber. Tobaksbyen Holding ApS fik i byretten medhold i alle nedlagte påstande. Sagen er blev anket til Landsretten samtidig med at modparten har øget deres krav til 9,4 mio.kr. Det er selskabets forventning at Landsretten vil stadfæste Byrettens afgørelse.

Ejendomselskabet TVJ ApS er part i en sag med en lejer omkring fastsættelse af husleje. Selskabet er ved byretten blevet dømt til betaling af 3 mio.kr. + procesretten. Sagen er anket og det er selskabets klare vurdering, at sagen falder ud til selskabets fordel. Beløbet er derfor ikke hensat i årsregnskabet

Mullerup Strand-ferielejligheder ApS har en tvist vedrørende manglende leverancer og fejlagtig udførsel med selskabets tidligere udenlandske leverandør og entreprenør. Selskabets har opgjort sit krav til kr. 17,2 mio. til den udenlandske leverandør og entreprenør. Den udenlandske leverandør og entreprenør har tilsvarende opgjort et krav på kr. 1,2 mio. ekskl. renter. Det er selskabets vurdering at sagen afsluttes til selskabets fordel.

Gl. Næstvedvej 37 ApS har via kreditinstitut afgivet betalingsgaranti på 2.389.840 kr. overfor Faxe Forsyning A/S, som uberettiget ikke er frigivet på balancedagen, idet betalingen som garantien stod til sikkerhed for, er overført.

Maycon A/S har indgået kontrakter om leasing af biler hvor selskabet efter endt brug hæfter for den del af den aftalte restværdi, som ikke bliver dækket ved afhændelse af bilerne. Den aftalte restværdi udgør t.kr. 1.475.

## **15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

---

### Moder:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med kreditinstitut:

Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS (begrænset til 15 mio.kr.)  
TB Byg R ApS  
Ejendomsselskabet TVJ ApS  
Nymarksvej 37 og 41 ApS  
TB Parkering ApS  
Baunehøj Park udviklingsselskab ApS  
Baunehøj Rækkehuse - byggemodning ApS  
Mullerup Strand - Ferielejligheder ApS  
NP Erantisvej 42 ApS  
Gl. Næstvedvej 37 ApS

Anparterne i Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS, Nymarksvej 37 og 41 ApS, Ejendomsselskabet TVJ ApS, Mullerup Strand - Ferielejligheder ApS og Baunehøj Rækkehuse - byggemodning ApS og Gl. Næstvedvej 37 ApS er pantsat som sikkerhed for selskabernes engagement med kreditinstitut.

### Koncern:

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 240.773, i koncernens investerings- og projektejendomme med en balanceværdi på t.kr. 621.371 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut er der givet transport i hel- eller delvist salg af projekterne i Gl. Næstvedvej 37 ApS og Mullerup Strand-ferielejligheder ApS samt de til projekterne tilhørende entreprenørgarantier.

Koncernen har yderligere stillet transport i arbejds- og entreprenørgarantier for i alt t.kr. 6.576.

## **16 Kontraktlige forpligtelser**

---

### Koncern:

Der er indgået aftale om leje af lokaler. Lejeaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst med fraflytning 1. februar 2030. Den samlede forpligtelse udgør t.kr. 1.460.

Der er indgået aftale om leasing af bil. Leasingaftale udløber september 2023. Den resterende forpligtelse udgør t.kr. 114.

Koncernen indgår løbende større entreprisekontrakter som led i opførelse af koncernens investerings- og projektejendomme.

**17 Nærtstående parter**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Grundlag for bestemmende indflydelse:

Anders Mayland Olsen, Næstved

Hovedanpartshaver

Der er ikke sket oplysning af transaktioner med nærtstående parter, da det er opfattelsen, at alle transaktioner er gennemført på markedsmæssige vilkår.

t.kr.	<b>KONCERN</b>	
<b>18 Reguleringer (pengestrømme)</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-83.748	-108.005
Gevinst/tab ved salg af aktiver	-8.592	0
Andre finansielle indtægter	-300	-9
Øvrige finansielle omkostninger	31.410	20.880
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	730
Regulering af udskudt skat	<u>-9.007</u>	<u>18.421</u>
I ALT	<u><u>-70.237</u></u>	<u><u>-67.983</u></u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anders Christian Mechta Mayland Olsen

Direktør

Serienummer: ed3335cd-0489-4bde-958f-6fc4085d386d

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-06-21 11:01:51 UTC



## Ulrik Fog Christensen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a700829a-8e8c-4b7e-882d-3b87d8b274eb

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-06-21 11:06:28 UTC



## Lasse Sværke

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: d5d9917d-7f8e-4cd6-882e-186910b44fd1

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-06-21 11:19:32 UTC



## Anders Christian Mechta Mayland Olsen

Dirigent

Serienummer: ed3335cd-0489-4bde-958f-6fc4085d386d

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-06-21 11:49:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: QWUH4-3W5IZ-ZHQQA-YYJLB-WGT68-SKH8U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**