

**ÅRSRAPPORT OG KONCERNREGNSKAB**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

**MAYLAND HOLDING CPH APS**

**Slagelsevej 113**

**4700 Næstved**

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

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 3/5 2023

---

Anders Christian Mechta Mayland Olsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Koncernoversigt	2
Ledelsesberetning	3-11
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	12
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	13-15
<b>Koncernregnskab og årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	16-25
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	26
Balance pr. 31. december 2022	27-28
Egenkapitalopgørelser 1. januar - 31. december 2022	29-30
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022	31
Noter	32-43

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

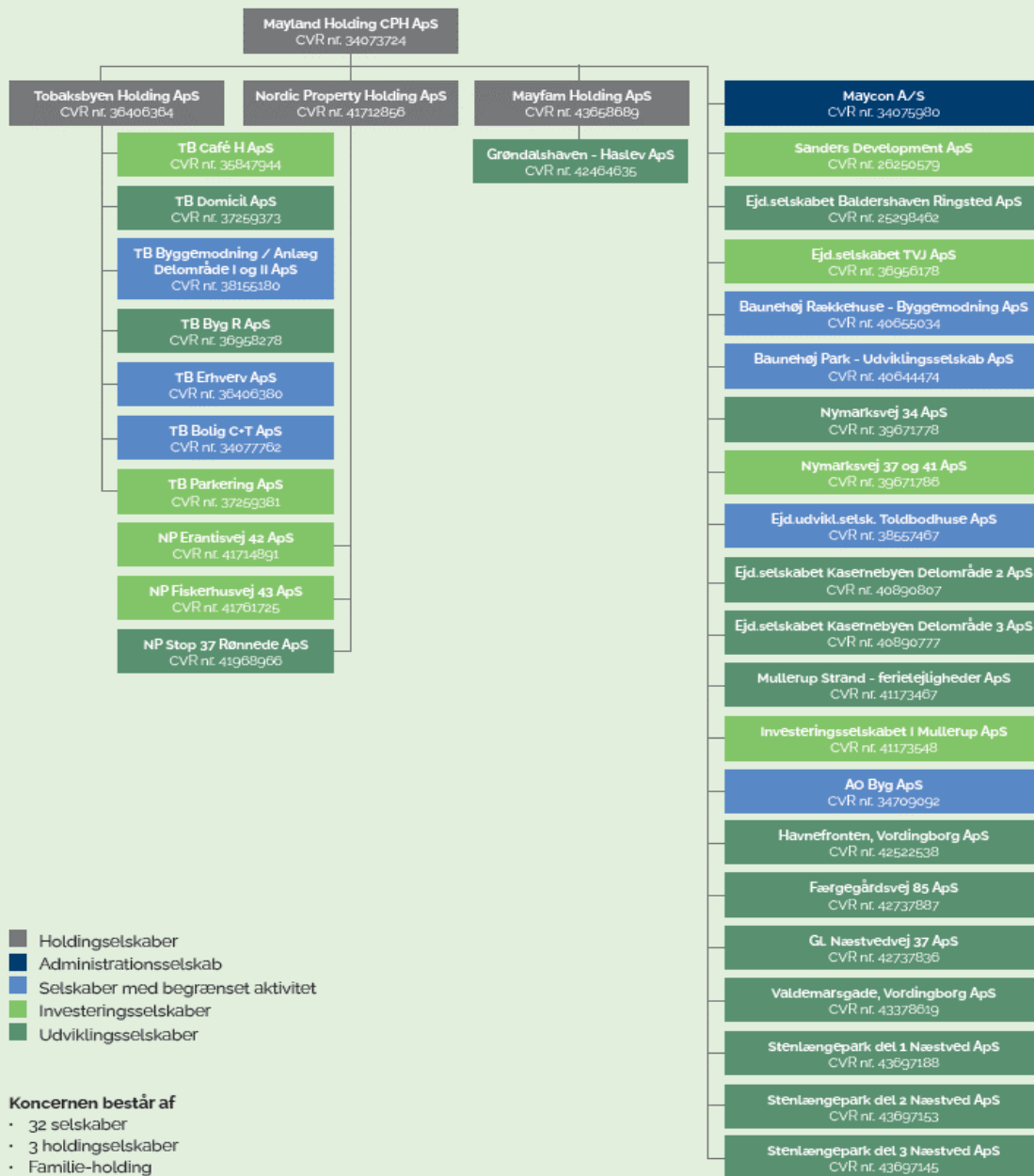
**Revision**

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor  
Lasse Sværke, statsautoriseret revisor

## Koncerndiagram



Penneo dokumentnøgle: WNP5N-GY12D-KEUI6-LONXO-6NBKL-H3PN1

## 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.

## 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 regnskabsaflæggelsen ikke været muligt eksakt at kvantificeres 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. 147,5 mio. er retvisende.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Moderselskabet:

Årets resultat af moderselskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 92.276. Årets resultat har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Ledelsen anser årets resultat i moderselskabet på t.kr. 92.276 for tilfredsstillende.

Moderselskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på t.kr. 628.110 og en egenkapital på t.kr. 549.009.

Likvide beholdninger udgør t.kr. 56.170 på balancedagen.

Den samlede pengestrøm for moderselskabet har været positiv med t.kr. 31.978.

Soliditetsgraden udgør i 2022 for moderselskabet 87%, og 72% i 2021.

### Koncernen:

Årets resultat af koncernens aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 92.250. Årets resultat har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Ledelsen anser årets resultat i koncernen på t.kr. 92.250 for tilfredsstillende.

Koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på t.kr. 1.175.515, og en egenkapital på t.kr. 549.017.

Likvide beholdninger udgør t.kr. 89.106 på balancedagen. Herudover udgør deponeringer fra købere t.kr. 11.616.

Den samlede pengestrøm for koncernen har været positiv med t.kr. 60.944.

Soliditetsgraden udgør i 2022 for koncernen 47%, og 55% i 2021.

### Opfølgning på udmeldte forventninger

Aktiviteten, udviklingen og resultatet for 2022 i Mayland-koncernen har oversteget forventningerne til året.

Forventningen til årets resultat var i niveauet 30-40 mio. kr. før skat, men grundet flere udviklingsprojekter, igangsatte byggerier og en forstærket medarbejderstab udgør resultatet før skat kr. 119 mio. for 2022.

### Usædvanlige forhold

#### Moderselskabet:

Der har ikke været usædvanlige forhold udover, at der i et datterselskab er rettet fejl vedrørende tidligere år, der har betydet en reduktion af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og egenkapitalen pr. 1. januar 2021 med 6,4 mio.kr

#### Koncernen:

Afledt af ovenstående omtalte korrektioner er koncernens egenkapital ligeledes reduceret med 6,4 mio.kr. pr. 1. januar 2021.

Se under anvendt regnskabspraksis for nærmere beskrivelse.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har på ekstraordinær generalforsamling 7. februar 2023 udloddet ekstraordinært udbytte på 10 mio.kr. Herudover er der 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.

Årets solide positive resultat for 2022 på kr. 92,3 mio. styrker fortsat koncernens egenkapital, som pr. 31. december 2022 udgjorde kr. 549 mio. og en soliditetsgrad på 47% og 87% for henholdsvis koncernen og moderselskabet til udvikling af flere projekter de kommende år.

De positive forventninger til udviklingen af projekt- og investeringsejendomme ventes at fortsætte i det kommende regnskabsår, hvor ledelsen har nye, 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 er et stigende krav i markedet fra investorer og samarbejdspartnere.

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

Koncernen forventer en positiv indtjening i henhold til det fastlagte budget for 2023, som ligger i niveauet kr. 40-50 mio. før skat.

### **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.

Virksomheden er funderet på kerneværdier om ordentlighed og respekt, og vores ambition om at skabe fortsat vækst er baseret på dette grundlag.

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 lige fra indgåelse af aftale, færdiggørelse af byggeriet og frem til overdragelse som en positiv, professionel og tilfredsstillende oplevelse for alle parter.

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

Maycon og koncernens aktiviteter vil også i de kommende år være fokuserede på udvikling af erhvervs- og boligprojekter omkring Storkøbenhavn og provinsbyer som Ringsted, Haslev, Rønnede, Næstved, 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 opføres 210 boliger, fordelt på tre etaper. Projektet blev igangsat i 2021 med aflevering af første etape i december 2022. De sidste to etaper leveres medio 2023. Ejendommen er solgt til den amerikanske investeringsbank Goldman Sachs.

Baldershaven forventes igangsat 2023/2024.

Ringsted ligger centralt placeret på Sjælland med optimale forhold omkring infrastruktur med hurtigtog og motorvej.

### ***Baunehøj Park, Næstved***

Baunehøj i Næstved blev igangsat i 2020 med udstykninger af 18 grunde til parcelhuse med videresalg samt nybyggeri af 18 seniorrækkehuse, som blev færdigbygget i 2022 og afleveret til de enkelte købere.

**Mullerup Havn, Kalundborg**

I starten af 2020 blev der etableret et nyt ben i koncernen for investering og byggerier af ferielejligheder med tilknyttede faciliteter.

Mullerup Havn består af 90 bådpladser samt badehotellet Skipperkroen og en iscafé.

Udviklingen fortsætter i 2023 med udbygning af ubemandet købmand og ny sejlerstue.

Selskabet Mullerup Strand - Ferielejligheder ApS er etableret, og i 2022 er der opført 62 ferielejligheder med henblik på salg til de enkelte købere.

**Grøndals Have, Haslev**

Medio 2021 blev Bregentvedvej 30 i Haslev købt. Vi er i fuld gang med at realisere planerne om at opføre en helt unik seniorbebyggelse, som har fået navnet Grøndals Have. Boligområdet kommer til at bestå af 128 boliger.

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 1.100 kvadratmeter atriumgård. Det andet koncept med etageboliger har fokus på fællesskab og afslapning til både børnefamilier, seniorer og singler. Uanset hvilket af de to områder man bosætter sig i, vil der være rig mulighed for at nyde den grønne udsigt i den overdækkede atriumgård eller orangeri, hvor temperaturen indbyder til fællesaktiviteter for beboerne uanset årstid.

Der er store forventninger til dette projekt, og byggeriet forventes igangsat medio 2023.

**Havnefronten, Vordingborg**

Medio 2021 blev også Farøvej 1 i Vordingborg købt. Grunden er under udvikling, og man er i fuld gang med at virkeliggøre projektplanerne for Havnefronten med opførelsen af de 52 arkitekt-tegnede boliger, hvoraf seks er penthouseboliger.

Interessen for at bo i et maritimt miljø er accelereret over de seneste par år. Og netop dette boligbyggeri opfylder folks ønske om at bo et sted, hvor der er udsigt til vand som her i form af en hyggelig lystbådehavn, hvor kulissen skifter alt efter årstid.

**Marina Husene, Vordingborg**

I efteråret 2021 blev Færggårdsvej 85 i Vordingborg købt. Grunden er under udvikling, og det forventes at opføre 63 attraktive lejligheder inklusiv seks penthouses fordelt i tre punkthuse.

De får alle en enestående beliggenhed tæt på den hyggelige lystbådehavn i det charmerende maritime miljø.

**Valdemarsgade, Vordingborg**

I efteråret 2022 blev Valdemarsgade 96-100 i Vordingborg købt. Grunden er under udvikling, og ny lokalplan afventes for området, og det forventes at opføre 51 attraktive lejligheder.

Der er også store forventninger til dette projekt, som reelt er placeret lige op til centrum. Byggeriet forventes igangsat medio 2024.



**Golfhaven, Rønnede**

I efteråret 2021 blev Gl. Næstvedvej 37 i Rønnede ligeledes købt. Grunden er blevet udviklet, og byggeriet af de arkitekttegnede rækkehuse pågår. De 32 lejeboliger bliver afleveret medio 2023 af totalentreprenøren.

Udlejningen af boligerne er i gang og forventes fuldt udlejet på tidspunktet for aflevering pr. 01.09.2023.

Boligerne opføres i naturskønne omgivelser ved Rønnede Golfklub og i kort afstand til Rønnede centrum, børnehave, indkøb, skole og tæt på sydmotorvejen.

**Stop 37, Rønnede**

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

Byggeriet er opstartet i marts 2023.

**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.

**Stenlængepark, Næstved**

Ultimo 2022 blev Stenlængegård i Næstved købt. Projektet Stenlængepark er under udvikling, og der skal opføres cirka 146 boliger, fordelt på tre etaper. Projektet igangsættes i løbet af 2023 med aflevering af første etape på 63 boliger ultimo 2024. De sidste to etaper leveres i løbet af 2025.

**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 stigende inflation og højere renter.

**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 opførsel 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 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.	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttofortjeneste	27	10	14	-24	7
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	120	75	47	157	80
Resultat af primær drift	140	78	56	128	83
Finansielle poster, netto	-21	-8	-6	-8	-9
Årets resultat	92	56	50	89	69
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.176	837	706	691	668
Investeringer i materielle anlægsaktiver	247	121	54	72	154
Egenkapital	549	458	403	353	266
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	42	-15	28	202	-155
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten	-137	-14	-52	-72	-48
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	155	28	1	-124	215
Pengestrømme i alt	61	-1	-23	6	12
Gennemsnitlig antal heltidsbeskræftigede	10	9	7	6	7
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	46,70%	54,70%	57,07%	52,03%	40,72%
Forrentning af egenkapital	18,33%	12,95%	13,22%	28,63%	23,91%



Kasernebyen i Ringsted

## Øget fokus på bæredygtighed

Vi har øget vores fokus på den grønne omstilling for at reducere vores CO<sub>2</sub>-aftryk og bidrage til en mere bæredygtig udvikling.

Vi har blandt andet opført

# 210

DGNB-certificerede boliger i Kasernebyen i Ringsted.

Certificeringen er en garanti og dokumentation for, at byggeriet lever op til FN's kriterier for klimavenlighed inden for blandt andet energi- og vandforbrug, holdbarhed, tilgængelighed og indeklima.

Vi har desuden intensiveret vores fokus på ESG (*miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige forhold*) for at sikre gennemsigtighed og ansvarlighed i virksomheden. Det betyder, at vi arbejder på at:

- 1** minimere vores påvirkning af miljøet
- 2** sikre en positiv social indvirkning i de områder, vi opererer i
- 3** implementere en stærk ledelsesmæssig struktur.

*DGNB-certificeringen af projektet Kasernebyen er en milepæl i vores bestræbelser på at fremme bæredygtighed i vores forretning, og det markerer, at den grønne omstilling og ESG stadig er en vigtigere del af vores virksomhed og vores forpligtelse til at drive en ansvarlig virksomhed.*

[www.maycon.dk](http://www.maycon.dk)

 **Maycon**  
-ejendomsudvikling

## Eksempler på Maycon-projekter



MULLERUP  
Mullerup Havn



MULLERUP  
Mullerup Strandhuse



RINGSTED  
Kasernebyen *afleveres 1. aug. 2023*



RINGSTED  
Baldershaven



RØNNEDE  
Stop 37



RØNNEDE  
Golfhaven *aflevering efterår 2023*



VORDINGBORG  
Valdemarsgård



VORDINGBORG  
Havnefronten



VORDINGBORG  
Marina Husene



GLÅDSAXE/SØBORG  
Tobaksbyen *udvikling pågår*



NÆSTVED  
Bånebjerg Park *rækkehuse*



NÆSTVED  
Silvan



FREDERICIA  
Nymarkshaven



HÅSLEV  
Grøndals Have *opstarter 2023*



NÆSTVED  
Stenlængepark

[www.maycon.dk](http://www.maycon.dk)

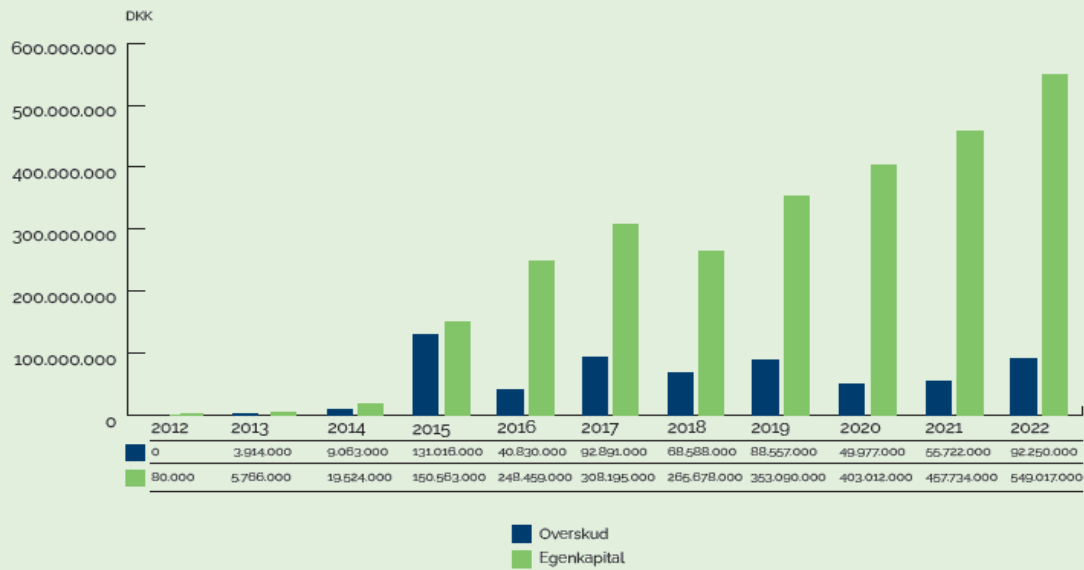


## Organisation



Udover den faste stab er tilknyttet rådgivere og freelancere.

## Økonomisk udvikling



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 3. maj 2023

#### 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet".

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 regnskabsbrugere 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 3. maj 2023

**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.

#### **KORREKTION AF TIDLIGERE ÅRS FEJL OG SAMMENLIGNINGSTAL**

Datterselskabet Ejendomsselskabet TVJ ApS har siden 2016 haft en fejl i grundlaget for opgørelse af udskudt skat på 29.116 t.kr., hvilket har bevirket at udskudt skat har været 6.405 t.kr. for lav og egenkapitalen tilsvarende for høj. Forholdet er korrigeret i sammenligningstallene og har ikke haft effekt på årets resultat i hverken 2021 eller 2022.

#### **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 ejendomme der 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 investerings- ejendomme.

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 nettosalgspris 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 nominal 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 nominal 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
	2022	2021	2022	2021	
BRUTTOFORTJENESTE	27.347	9.551	-2.380	-236	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	120.391	74.858	0	0	
Personaleomkostninger	-7.215	-6.300	0	0	2
INDTJENINGSBIDRAG	140.523	78.109	-2.380	-236	
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-410	-571	0	0	
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	140.113	77.538	-2.380	-236	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virks.	0	0	93.721	54.699	8,9
Andre finansielle indtægter	9	81	3.634	2.408	3
Øvrige finansielle omkostninger	-20.880	-7.744	-2.395	-2.323	4
RESULTAT FØR SKAT	119.242	69.875	92.580	54.547	
Skat af årets resultat	-26.992	-14.153	-304	1.175	5
ÅRETS RESULTAT	92.250	55.722	92.276	55.722	

AKTIVER (t.kr.)	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021	
Investeringsejendomme	928.630	683.778	0	0	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	19	0	0	
Indretning af lejede lokaler	538	935	0	0	
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>929.175</b>	<b>684.732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	7
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	371.249	433.595	8,9
Deposita	225	148	0	0	
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>225</b>	<b>148</b>	<b>371.249</b>	<b>433.595</b>	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>929.400</b>	<b>684.880</b>	<b>371.249</b>	<b>433.595</b>	
Varebeholdninger (ejendomme)	113.464	99.051	0	0	
<b>VAREBEHOLDNINGER</b>	<b>113.464</b>	<b>99.051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.797	1.367	0	0	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	191.159	166.601	
Andre tilgodehavender	34.483	21.900	3.673	1.475	
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	5.859	12.434	
Periodeafgrænsningsposter	265	1.385	0	0	10
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b>43.545</b>	<b>24.652</b>	<b>200.691</b>	<b>180.510</b>	
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>89.106</b>	<b>28.162</b>	<b>56.170</b>	<b>24.192</b>	
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>246.115</b>	<b>151.865</b>	<b>256.861</b>	<b>204.702</b>	
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.175.515</b>	<b>836.745</b>	<b>628.110</b>	<b>638.297</b>	

PASSIVER (t.kr.)	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021	
Virksomhedskapital	80	80	80	80	
Reserve for opskrivninger	5.123	5.123	0	0	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	363.012	427.040	
Overført resultat	541.807	451.531	183.917	29.614	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000	1.000	2.000	1.000	
Minoritetsinteresser	7	0	0	0	
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>549.017</b>	<b>457.734</b>	<b>549.009</b>	<b>457.734</b>	
Hensættelser til udskudt skat	81.463	63.042	0	0	5
Andre hensatte forpligtelser	36.331	45.769	0	0	11
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>117.794</b>	<b>108.811</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Gæld til kreditinstitutter	10.800	0	0	0	
Anden gæld	4.228	0	0	0	
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>15.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	12
Gæld til kreditinstitutter	317.569	171.944	0	0	
Forudbetalinger fra kunder	13.847	6.074	0	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.685	38.281	503	136	
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	73.193	167.672	
Selskabsskat	730	12.408	5.375	12.408	
Anden gæld	105.540	41.398	29	346	
Periodeafgrænsningsposter	305	95	0	0	
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>493.676</b>	<b>270.200</b>	<b>79.101</b>	<b>180.562</b>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>508.704</b>	<b>270.200</b>	<b>79.101</b>	<b>180.562</b>	
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.175.515</b>	<b>836.745</b>	<b>628.110</b>	<b>638.297</b>	

- 1 Usikkerhed ved indregning og måling
- 6 Resultatdisponering
- 13 Eventualforpligtelser
- 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 15 Kontraktlige forpligtelser
- 16 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
- 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 2021	80	5.123	396.809	1.000	0	403.012
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000	0	-1.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>54.722</u>	<u>1.000</u>	<u>0</u>	<u>55.722</u>
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. 31/12 2022	<u><u>80</u></u>	<u><u>5.123</u></u>	<u><u>541.807</u></u>	<u><u>2.000</u></u>	<u><u>7</u></u>	<u><u>549.017</u></u>

Egenkapitalopgørelse (t.kr.)	MODER				
	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2021	80	372.476	29.456	1.000	403.012
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000	-1.000
Overført via resultatdisponeringen	0	54.564	158	1.000	55.722
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. 31/12 2022	<u>80</u>	<u>363.012</u>	<u>183.917</u>	<u>2.000</u>	<u>549.009</u>



PENGESTRØMSOPGØRELSE (t.kr.)	KONCERN	
	2022	2021 Note
Årets resultat	92.250	55.722
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	410	571
Reguleringer	-67.983	-51.950 18
Øvrige reguleringer	0	0
Ændring i varebeholdninger	-14.413	-35.280
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-7.430	2.363
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	17.404	19.428
Andre ændringer i driftskapital	55.101	2.413
<b>PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT</b>	<b>75.339</b>	<b>-6.733</b>
Renteindbetalinger og lignende	9	81
Renteudbetalinger og lignende	-20.880	-7.744
Betalt/refunderet selskabsskat	-12.408	-511
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b>42.060</b>	<b>-14.907</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-247.297	-120.852
Køb af finansielle anlægsaktiver	-77	34
Salg af materielle anlægsaktiver	110.833	107.225
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<b>-136.541</b>	<b>-13.593</b>
Betaling af gæld til kreditinstitutter	-47.405	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	203.830	28.682
Betalt udbytte	-1.000	-1.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b>155.425</b>	<b>27.682</b>
<b>ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER</b>	<b>60.944</b>	<b>-818</b>
Likvider pr. 1/1 2022	28.162	28.980
<b>LIKVIDER PR. 31/12 2022</b>	<b>89.106</b>	<b>28.162</b>
Som kan specificeres således:		
Likvide beholdninger	89.106	28.162
<b>LIKVIDER PR. 31/12 2022</b>	<b>89.106</b>	<b>28.162</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 147,5 mio.kr. er retvisende.

t.kr.	KONCERN		MODER	
	2022	2021	2022	2021
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Gager og lønninger	5.397	4.578	0	0
Pensioner	1.540	1.427	0	0
Andre omkostninger til social sikring	121	95	0	0
Øvrige personaleomkostninger	157	200	0	0
I ALT	7.215	6.300	0	0
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	10	9	0	0

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

	KONCERN		MODER	
	2022	2021	2022	2021
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.634	2.408
Finansielle indtægter i øvrigt	9	81	0	0
I ALT	9	81	3.634	2.408

	KONCERN		MODER	
	2022	2021	2022	2021
<b>4 Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	1.783	2.154
Finansielle omkostninger i øvrigt	20.880	7.744	612	169
I ALT	20.880	7.744	2.395	2.323

t.kr.	KONCERN		MODER	
	2022	2021	2022	2021
<b>5 Skat af årets resultat, selskabsskat og udskudt skat</b>				
<u>Skat af årets resultat:</u>				
Skat af årets skattepligtige indkomst	730	12.408	304	-26
Regulering tidligere år	0	-1.149	0	-1.150
Udskudt skat	26.262	2.894	0	0
I ALT	26.992	14.153	304	-1.175
Udskudt skat pr. 1/1 2022	63.042	60.148	0	0
Afgang, salg	-7.841	0	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	26.262	2.894	0	0
Årets udskudte skat af egenkapitalposter	0	0	0	0
UDSKUDT SKAT PR. 31/12 2022	81.463	63.042	0	0
Den udskudte skat påhviler				
<u>følgende aktiver og forpligtelser:</u>				
Ejendomme	81.749	65.763	0	0
Hensatte forpligtelser	-286	-2.721	0	0
I ALT	81.463	63.042	0	0

t.kr.	<u>KONCERN</u>		<u>MODER</u>	
<b>6 Resultatdisponering</b>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-64.028	54.564
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000	1.000	2.000	1.000
Overført resultat	90.276	54.722	154.304	158
Minoritetsaktionærs andel af årets resultat	<u>-26</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>92.250</u></u>	<u><u>55.722</u></u>	<u><u>92.276</u></u>	<u><u>55.722</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 2022	336.561	221	3.060	339.842
Overførsel fra varebeholdninger	-4.198	0	0	-4.198
Overførsel	0	0	0	0
Tilgang i året	247.297	0	0	247.297
Afgang i året	-71.030	0	0	-71.030
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2022</b>	<b>508.629</b>	<b>221</b>	<b>3.060</b>	<b>511.910</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2022	347.217	0	0	347.217
Årets opskrivninger	108.005	0	0	108.005
Opskrivninger, afgang i året	-35.221			-35.221
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2022</b>	<b>420.001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>420.001</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	0	202	2.125	2.327
Årets afskrivninger	0	12	397	409
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	0	0
<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2022</b>	<b>0</b>	<b>214</b>	<b>2.522</b>	<b>2.736</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022</b>	<b>928.630</b>	<b>7</b>	<b>538</b>	<b>929.175</b>

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 2022</u>
Erhvervsgrunde (49.000 byggeretmeter)*, **	Gladsaxe	4.000 kr.	481	196.000
Restauration*	Gladsaxe	5,25%	100	7.000
Bolig (2.600 KvM / Erhverv 3.800 KvM)*	Nykøbing Falster	5,50%	-500	147.500
Erhvervsgrund (2.087 KvM)*	Frederica	4.000 kr.	-2.825	8.350
Bolig 6.186 KvM bolig*	Frederica	4,50%	4.740	161.435
Grunde til opførsel af 13.433 KvM bolig***	Ringsted		20.847	221.420
Havn, kro og tilhørende bygninger*	Mullerup havn	6,00%	-140	17.300
Bolig (samlet areal 215 KvM)*	Næstved	5,00%	0	3.600
Erhvervsjendom*	Næstved	5,75%	6.900	29.700
Erhvervsjendom*	Næstved	6,50%	425	25.900
Erhvervsgrund til opførsel af forrentningscenter ved sydmotorvejen****	Rønnede	3.500 kr.	4.561	28.294
Grunde til opførsel af 13.918 KvM bolig*	Vordingborg	3.650 kr./3.700 kr	28.401	52.923
Grund til opførsel af 3.001 KvM bolig****	Rønnede	3.400	7.052	29.208
			<u>70.041</u>	<u>928.630</u>

\*Ejendomme er værdiansat på baggrund af valuarvurdering pr. 31.12.2022.

\*\* Årets dagsværdiregulering er inkl. tilbageførsel af hensat forpligtelse vedrørende ejendommen på 12.370 t.kr.

\*\*\*Værdien er fastsat som en forholdsmæssig andel af den forventede dagsværdi af de færdige ejendom. De færdige ejendomme er vurderet til 342 mio.kr., baseret på en på indgået forhånds aftale om salg af ejendommene/selskaberne.

\*\*\*\* Ejendommen er under opførsel og værdiansat på basis af byggeretspris med tillæg af tilgåede byggeomkostninger til kostpris. Byggeretspris er baseret på vurderingsrapport af uafhængige valuarer fra Nordicals pr. 31/12 2022

Ved ændring af afkastkrav på +0,5% ændrer dagsværdi af koncernens færdigbyggede ejendomme sig med ca.- 32,1 mio.kr.

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

t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	I alt
Kostpris pr. 1/1 2022	6.555	6.555
Tilgang i året	2.162	2.162
Afgang i året	-480	-480
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2022</b>	<b>8.237</b>	<b>8.237</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2022	427.040	427.040
Årets opskrivninger	89.153	89.153
Forskydning i interne avancer og tab	490	490
Modtaget udbytte i året	-145.000	-145.000
Afgang	-8.671	-8.671
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2022</b>	<b>363.012</b>	<b>363.012</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022</b>	<b>371.249</b>	<b>371.249</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 ApS, Næstved	100%	80	533	36.579	533	36.579
AO Byg ApS, Næstved	100%	80	-23	71	-23	71
Sanders Development ApS, Næstved	100%	125	-122	2.002	-122	2.002
Ejendomsselskabet Baldershaven Ringsted ApS, Næstved	100%	80	-449	2.096	-449	2.096
Ejendomsud. Toldbohuse Odense ApS, Næstved	100%	60	-2.425	-19.338	-2.425	-19.338
Ejendomsselskabet TVJ ApS, Næstved	100%	50	2.654	68.750	2.654	68.750
Nymarksvej 34 ApS, Næstved	100%	50	-2.591	455	-2.591	455
Nymarksvej 37 og 41 ApS, Næstved	100%	50	787	22.825	787	22.825
Tobaksbyen Holding ApS, Næstved	100%	50	15.526	132.545	15.526	132.545
Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 1 ApS, Næstved	100%	40	17.063	0	17.063	0
Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 2 ApS, Næstved	100%	40	7.003	18.578	7.003	18.578
Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 3 ApS, Næstved	100%	40	3.193	15.358	3.193	15.358
Investeringselskabet I Mullerup ApS	100%	40	367	7.746	367	7.746
Mullerup Strand - Ferielejligheder ApS	100%	40	3.859	4.507	3.859	4.507
Baunehøj Park udviklingselskab ApS, Næstved	100%	40	-176	1.838	-176	1.838
Baunehøj Rækkehuse - byggemodning ApS, Næstved	100%	40	7.169	7.545	7.169	7.545
Nordic Property Holding ApS, Næstved	100%	40	10.160	41.464	10.160	41.464
Mayfam Holding ApS, Næstved (100% stemmeandel)	5%	2	-27	13	-1	1
Grøndals Have - Haslev ApS, Næstved	100%	40	-209	0	-209	0
Havnefronten Vordingborg ApS, Næstved	100%	40	122	11.737	122	11.737
Færggårdsvej 85 ApS, Næstved	100%	40	12.295	12.328	12.295	12.328
Gl. Næstvedvej 37 ApS, Næstved	100%	40	5.168	5.198	5.168	5.198
Valdemarsgade, Vordingborg ApS, Næstved	100%	40	9.251	9.291	9.251	9.291
Stenlængepark del 1 Næstved ApS, Næstved	100%	40	0	40	0	40
Stenlængepark del 2 Næstved ApS, Næstved	100%	40	0	40	0	40
Stenlængepark del 2 Næstved ApS, Næstved	100%	40	0	40	0	40
		<u>1.267</u>	<u>89.127</u>	<u>381.708</u>	<u>89.153</u>	<u>381.696</u>
Regulering interne avancer					490	-10.447
Gevinst ved salg					<u>4.078</u>	
I ALT					<u>93.721</u>	<u>371.249</u>

For indirekte ejerandele henvises til koncernoversigt på side 2.



t.kr.	KONCERN		MODER	
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
<b>10 Periodeafgrænsningsposter (tilgodehavender)</b>				
Ejendomsskatter	0	0	0	0
Låneomkostninger	0	1.083	0	0
Forudbetalte eksterne omkostninger i øvrigt	265	302	0	0
I ALT	265	1.385	0	0

	KONCERN		MODER	
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
<b>11 Andre hensatte forpligtelser</b>				
Andre hensatte forpligtelser pr. 1/1 2022	45.769	45.798	0	0
Anvendt i året	0	0	0	0
Tilbageførsel af ubenyttede forpligtelser	-12.370	-29	0	0
Hensat for året	2.932	0	0	0
ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE PR. 31/12 2022	36.331	45.769	0	0
Andre hensatte forpligtelser består af:				
Købesumsregulering	0	12.370	0	0
Moms- og retssager	36.331	33.399	0	0
I ALT	36.331	45.769	0	0

t.kr.	KONCERN		MODER	
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
<b>12 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til kreditinstitutter	11.600	0	0	0
Anden gæld	9.725	0	0	0
I ALT	<u>21.325</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Kortfristet del af langfristet gæld:</u>				
Gæld til kreditinstitutter	800	0	0	0
Anden gæld	5.497	0	0	0
AFDRAG NÆSTE ÅR	<u>6.297</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Gæld som forfalder efter 5 år:</u>				
Gæld til kreditinstitutter	7.600	0	0	0
Anden gæld	0	0	0	0
RESTGÆLD EFTER 5 ÅR	<u>7.600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 13 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.

### 13 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

SKAT har forhøjet koncernens momstilsvær for 2018 og 2019 i Ejendomsudviklingselskabet 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 som følge af uoverensstemmelser mellem parterne, hvor selskabet så sig nødsaget til at ophæve totalentreprisen. Selskabet har opgjort sit krav til entreprenøren til 30,7 mio.kr. inkl. moms. 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.

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

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.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

---

Moder:

---

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med kreditinstitut:

Ejendomsudviklingselskabet 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 udviklingselskab ApS

Baunehøj Rækkehuse - byggemodning ApS

Mullerup Strand - Ferielejligheder ApS

Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 2 ApS

Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 3 ApS

NP Erantisvej 42 ApS

#### **14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, fortsat**

---

##### Moder:

Anparterne i Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS, Nymarksvej 37 og 41 ApS, Ejendomsselskabet TVJ ApS, Mullerup Strand - Ferielejligheder ApS og Baunehøj Rækkehuse - byggemodning ApS, Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 2 ApS og Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 3 ApS er pantsat som sikkerhed for selskabernes engagement med kreditinstitut.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut er der givet transport i SPA vedrørende salg af Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 2 ApS og Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 3 ApS

##### Koncern:

Selskabet har via kreditinstitut stillet arbejds- og byggegarantier for t.kr. 16.760.

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 381.773, i koncernens investerings- og projektejendomme med en balanceværdi på t.kr. 773.936 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 77.000, i koncernens investeringsejendomme med en balanceværdi på t.kr. 221.420 er deponeret som sikkerhed for Anden gæld.

Likvide konti t.kr. 28.397. deponeret som sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Koncernen har stillet transport i arbejds- og entreprenørgarantier for i alt t.kr. 18.117.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut er der givet transport i SPA vedrørende salg af Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 2 ApS og Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 3 ApS

#### **15 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. 1.700.

Der er indgået aftale om leasing af bil. Leasingaftale udløber 2. juli 2022. Den resterende forpligtelse udgør t.kr. 87.

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

#### **16 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

---

Selskabet har på en ekstraordinær generalforsamling 7. februar 2023 udloddet ekstraordinært udbytte på 10 mio.kr.

**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>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-108.005	-74.858
Gevinst/tab ved salg af aktiver	0	-57
Andre finansielle indtægter	-9	-81
Øvrige finansielle omkostninger	20.880	7.744
Skat af årets skattepligtige indkomst	730	12.408
Regulering af udskudt skat	18.421	2.894
I ALT	<u>-67.983</u>	<u>-51.950</u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

2023-05-03 13:48:42 UTC



## Lasse Sværke

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:36343999

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-05-03 14:00:46 UTC



## Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-05-03 14:02:33 UTC



## Anders Christian Mechta Mayland Olsen

Dirigent

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-05-03 14:29:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: WNP5N-GY12D-KEUI6-LONX0-6NBKL-H3PN1

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>