

**ÅRSRAPPORT OG KONCERNREGNSKAB**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

**MAYLAND HOLDING CPH APS**

**Slagelsevej 113**

**4700 Næstved**

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

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 29/6 2020

---

Anders Christian Mechta Mayland Olsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Koncernoversigt	2
Ledelsesberetning	3-6
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8-10
<b>Koncernregnskab og årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11-20
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	21
Balance pr. 31. december 2020	22-23
Egenkapitalopgørelser pr. 31. december 2020	24-25
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020	26
Noter	27-37

Kunde nr. 982158  
uc/ls

**Selskab**

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

Hjemsted: Næstved

**Direktion**

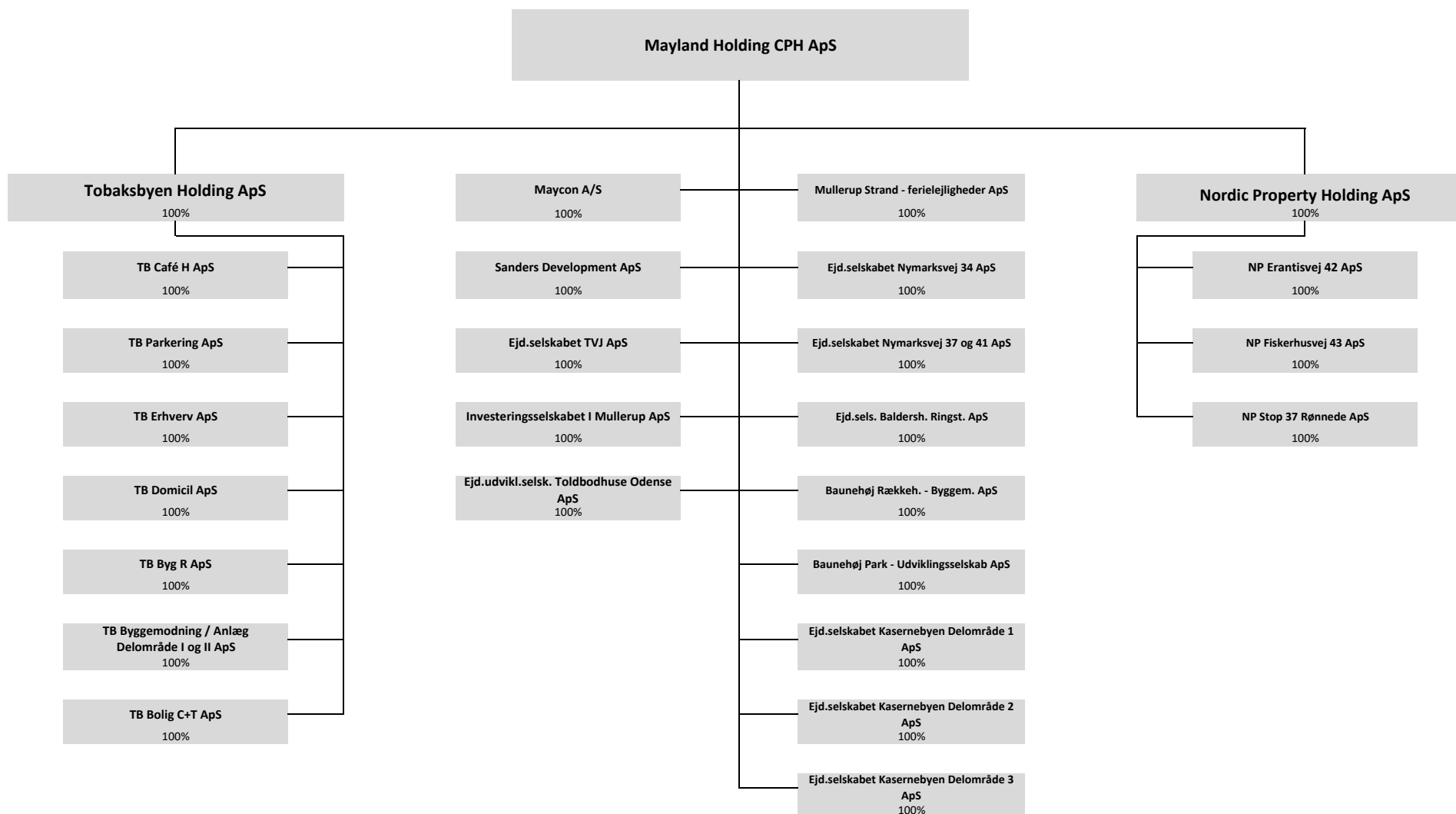
Anders Christian Mehta Mayland Olsen

**Revision**

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor  
Lasse Sværke, statsautoriseret revisor



## Væsentligste aktiviteter

### Koncernen:

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

### Moderselskabet:

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Koncernen:

Årets resultat af koncernens aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 59.625. Årets resultat har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på t.kr. 706.241, og en egenkapital på t.kr. 419.065.

Årets resultat i koncernen på t.dkk 59.625 er tilfredsstillende.

Soliditetsgraden udgør i 2020 for koncernen 59,34%, og 52,03% i 2019.

### Moderselskabet:

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 udviser et resultat på t.kr. 54.519, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på t.kr. 513.590, og en egenkapital på t.kr. 419.065.

Årets resultat i moderselskabet på t.dkk 54.519 er tilfredsstillende.

Soliditetsgraden udgør i 2020 for moderselskabet 81,60%, og 81,72% i 2019.

## Usædvanlige forhold

### Moderselskabet:

Der har ikke været usædvanlige forhold udover, at der i to datterselskaber er rettet fejl vedrørende tidligere år, der har betydet en reduktion af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og egenkapitalen pr. 1. januar 2020 med 67 mio.kr

### Koncernen:

Afledt af ovenstående omtalte korrektioner er koncernens egenkapital ligeledes reduceret med 67 mio.kr. pr. 1. januar 2020.

Se under anvendt regnskabspraksis for nærmere beskrivelse.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

**Den forventede udvikling**

Der henvises til ledelsesberetningen i datterselskabet, Maycon A/S som koncernens projekt-udviklingsselskab og ordførende for projektselskaberne.

Udviklingen af koncernens igangværende arbejde og udvikling af projektejendomme ventes at fortsætte i det kommende regnskabsår. Ledelsen har en positiv forventning til de kommende år med nye projekter i pipeline. Selskabet forventer en positiv indtjening i henhold til det fastlagte budget for 2021.

Der henvises til projektudviklingsafdelingen i Maycon A/S.

**Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling i den senest offentliggjorte årsrapport**

Årets resultat er tilfredsstillende og følger således det budgetterede resultat.

**Særlige risici**

Koncernen vurderes ikke at være udsat for særlige risici. Koncernen er udsat for normale risici qua koncernens forretningsområder, hvor man til dels er udsat for konjunkturer på ejendomsmarkedet, renteutvikling o.l.

## Hoved- og nøgletal for koncernen

Beløb i mio. kr.	2020	2019	2018
<b>Resultatopgørelse</b>			
Bruttofortjeneste	14	-24	7
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	60	157	80
Resultat af primær drift	68	128	83
Finansielle poster, netto	-6	-8	-9
Årets resultat	60	89	69
<b>Balance</b>			
Balancesum	706	691	668
Investeringer i materielle anlægsaktiver	54	72	154
Egenkapital	419	359	272
<b>Pengestrømme</b>			
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	28	202	-155
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten	-52	-72	-48
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	1	-124	215
Pengestrømme i alt	-23	6	12
Gennemsnitlig antal heltidsbeskræftigede	7	6	7
<b>Nøgletal</b>			
Soliditetsgrad	59,34%	52,03%	40,72%
Forrentning af egenkapital	15,32%	49,27%	50,44%



Penneo dokumentnøgle: ZJ8P5-N5PEO-4BT7F-J6AT6-JEGZS-XVWGH





## Maycon-projekter

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Kasernebyen           | <a href="http://kasernebyen.dk">kasernebyen.dk</a>                   |
| 2. Baldershaven          | <a href="http://baldershaven.dk">baldershaven.dk</a>                 |
| 3. Baunehøj Park         | <a href="http://baunehøjpark.dk">baunehøjpark.dk</a>                 |
| 4. Mullerup Strandhuse   | <a href="http://mullerupstrandhuse.dk">mullerupstrandhuse.dk</a>     |
| 5. Nymarkshaven          | <a href="http://nymarkshaven.dk">nymarkshaven.dk</a>                 |
| 6. Fredericia Lægecenter | <a href="http://fredericialægecenter.dk">fredericialægecenter.dk</a> |
| 7. Stop 37               | <a href="http://stop37-ronnedede.dk">stop37-ronnedede.dk</a>         |
| 8. Tobaksbyen            | <a href="http://tobaksbyen.dk">tobaksbyen.dk</a>                     |
| 9. Toldbodhuse           | <a href="http://toldbodhuse.dk">toldbodhuse.dk</a>                   |
| 10. Støberiet            | <a href="http://støberiet.com">støberiet.com</a>                     |

De røde prikker på kortet indikerer potentielle investeringsmuligheder, som vi har udset os.



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 29. juni 2020

#### 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 29. juni 2020

**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.

#### **Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år**

Datterselskabet TB Parkering ApS har i årsregnskabet for 2019 klassificeret selskabets ejendom som investeringsejendom og opskrevet denne til dagsværdi i overensstemmelse med reglerne for investerings-ejendomme. Erhvervsstyrelsen har vurderet, at der ikke var tilstrækkeligt dokumentation for at klassificere ejendommen som investeringsejendom, og har bedt selskabet om fortsat at indregne ejendommen som varebeholdning til kostpris. Det betyder, at årets resultat før skat er reduceret med 65 mio.kr. i 2019, hvilket er korrigeret i sammenligningstallene for 2019, ligesom ejendommen er omklassificeret fra investerings-ejendom til varebeholdning. Samlet effekt efter skat på egenkapitalen 1. januar 2020 er -51 mio.kr.

Datterselskabet Ejendomsudviklingselskabet Toldbodhuse ApS er part i en momssag, der kører ved Landsskatteretten. Det er i forbindelse med årets regnskabsudarbejdelse konstateret, at hensættelsen til denne sag i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet for 2019 var sket på en forkert grundlag. Det korrekte grundlag for opgørelsen af hensættelsen var tilstede ved regnskabsafslutningen for 2019, hvorfor korrektion af hensættelsen foretages over egenkapitalen med korrektion af sammenligningstallene for 2019. Korrektionen betyder at årets resultat før skat for 2019 bliver påvirket negativt med 21,1 mio.kr., mens hensatte forpligtelser forøges med et tilsvarende beløb. Årets resultat efter skat og den samlede egenkapitaleffekt udgør en negativ påvirkning på 16,5 mio.kr.

Samlet set har ændringerne bevirket, at egenkapitalen i både moderselskabet og koncern er blev reduceret med 67 mio.kr. i 2019.

#### **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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet 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", "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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

### 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



**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 eller prisen på byggeretter, hvor opførelse af ejendom endnu ikke er påbegyndt.

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 balance dag 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**

Aktiver bestemt for salg indregnes som omstætningsaktiver under varebeholdninger når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som aktiver bestemt for salg.

**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

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 nettorealiseringsværdi, 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.

**HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT**

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med "Anbefalinger & Nøgletal som fra og med 2018 tallene fremføres som ultimosum" fra Finansforeningen.

Nøgletallene er beregnet således:

$$\text{Afkast af investeret kapital} = \frac{\text{Resultat af primær drift} * 100}{\text{Gns. Investeret kapital}}$$

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

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

\* Investeret kapital = Driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver samt nettoarbejdskapital.

RESULTATOPGØRELSE (t.kr.)	KONCERN		MODER		Note
	2020	2019	2020	2019	
BRUTTOFORTJENESTE	13.507	-24.448	-82	-157	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	59.708	156.811	0	0	
Personaleomkostninger	-4.328	-3.541	0	0	1
INDTJENINGSBIDRAG	68.887	128.822	-82	-157	
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-560	-430	0	0	
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	68.327	128.392	-82	-157	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virks.	83	0	55.283	95.686	7,8
Andre finansielle indtægter	403	549	1.443	1.389	2
Øvrige finansielle omkostninger	-6.737	-8.608	-2.340	-2.860	3
RESULTAT FØR SKAT	62.076	120.333	54.304	94.058	
Skat af årets resultat	-2.451	-31.776	215	60	4
ÅRETS RESULTAT	59.625	88.557	54.519	94.118	



AKTIVER (t.kr.)	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019	
Investeringsejendomme	583.152	448.866	0	0	
Forudbetaling for investeringsejendom	0	0			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	159	358	0	0	
Indretning af lejede lokaler	1.467	1.435	0	0	
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>584.778</b>	<b>450.659</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	392.474	341.200	7,8
Deposita	182	0	0	0	
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>392.474</b>	<b>341.200</b>	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>584.960</b>	<b>450.659</b>	<b>392.474</b>	<b>341.200</b>	
Varebeholdninger (ejendomme)	75.747	114.774	0	0	
<b>VAREBEHOLDNINGER</b>	<b>75.747</b>	<b>114.774</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.730	2.276	0	0	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	103.383	61.661	
Andre tilgodehavender	10.203	69.404	0	0	
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	540	8.140	
Periodeafgrænsningsposter	2.621	2.168	0	0	9
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b>16.554</b>	<b>73.848</b>	<b>103.923</b>	<b>69.801</b>	
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>28.980</b>	<b>51.718</b>	<b>17.193</b>	<b>35.142</b>	
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>121.280</b>	<b>240.340</b>	<b>121.116</b>	<b>104.943</b>	
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>706.241</b>	<b>690.999</b>	<b>513.590</b>	<b>446.143</b>	

PASSIVER (t.kr.)	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019	
Virksomhedskapital	80	80	80	80	
Reserve for opskrivninger	5.123	5.123	0	0	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	388.529	340.325	
Overført resultat	412.862	354.237	29.456	24.141	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000	55	1.000	55	
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>419.065</b>	<b>359.495</b>	<b>419.065</b>	<b>364.601</b>	
Hensættelser til udskudt skat	56.464	54.778	0	0	4
Andre hensatte forpligtelser	33.428	54.072	0	0	10
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>89.892</b>	<b>108.850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Gæld til kreditinstitutter	37.500	40.000	0	0	
Anden gæld	2.206	2.526	0	0	
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>39.706</b>	<b>42.526</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	11
Gæld til kreditinstitutter	105.762	101.802	0	0	
Forudbetalinger fra kunder	3.721	0	0	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.853	21.049	77	72	
Gæld til tilknyttede virksomheder	120	0	94.331	72.918	
Selskabsskat	503	816	0	7.804	
Anden gæld	28.339	56.461	118	748	
Periodeafgrænsningsposter	279	0	0	0	
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>157.577</b>	<b>180.128</b>	<b>94.526</b>	<b>81.542</b>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>197.283</b>	<b>222.654</b>	<b>94.526</b>	<b>81.542</b>	
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>706.241</b>	<b>690.999</b>	<b>513.590</b>	<b>446.143</b>	

- 5 Resultatdisponering
- 12 Eventualforpligtelser
- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 14 Nærtstående parter
- 15 Reguleringer (pengestrømme)

Egenkapitalopgørelse (t.kr.)	KONCERNEN				
	Virksom- hedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2019	80	5.123	265.735	1.000	271.938
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.600	-1.600
Ekstraordinært udbytte	0	0	-600	600	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>89.102</u>	<u>55</u>	<u>89.157</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	80	5.123	354.237	55	359.495
Udloddet udbytte	0	0	0	-55	-55
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>58.625</u>	<u>1.000</u>	<u>59.625</u>
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u><u>80</u></u>	<u><u>5.123</u></u>	<u><u>412.862</u></u>	<u><u>1.000</u></u>	<u><u>419.065</u></u>

Egenkapitalopgørelse (t.kr.)	MODER				
	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2019	80	244.639	26.364	1.000	272.083
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.600	-1.600
Ekstraordinært udbytte	0	0	-600	600	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>95.686</u>	<u>-1.623</u>	<u>55</u>	<u>94.118</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	80	340.325	24.141	55	364.601
Udloddet udbytte	0	0	0	-55	-55
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>48.204</u>	<u>5.315</u>	<u>1.000</u>	<u>54.519</u>
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u><u>80</u></u>	<u><u>388.529</u></u>	<u><u>29.456</u></u>	<u><u>1.000</u></u>	<u><u>419.065</u></u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE (t.kr.)	KONCERN	
	2020	2019
Årets resultat	59.625	88.557
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	560	430
Reguleringer	-51.208	-115.391
Øvrige reguleringer	-1.068	1.805
Ændring i varebeholdninger	15.828	87.215
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-1.454	-2
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	-2.196	-8.308
Andre ændringer i driftskapital	13.783	179.945
<b>PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT</b>	<b>33.870</b>	<b>234.251</b>
Renteindbetalinger og lignende	403	549
Renteudbetalinger og lignende	-6.737	-8.608
Betalt/refunderet selskabsskat	0	-24.612
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b>27.536</b>	<b>201.580</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-53.704	-71.868
Køb af finansielle anlægsaktiver	-182	0
Salg af materielle anlægsaktiver	2.207	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<b>-51.679</b>	<b>-71.868</b>
Betaling af gæld til kreditinstitutter	-2.500	-121.953
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	3.960	0
Betalt udbytte	-55	-1.600
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b>1.405</b>	<b>-123.553</b>
<b>ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER</b>	<b>-22.738</b>	<b>6.159</b>
Likvider pr. 1/1 2020	51.718	45.559
<b>LIKVIDER PR. 31/12 2020</b>	<b>28.980</b>	<b>51.718</b>
Som kan specificeres således:		
Likvide beholdninger	28.980	51.718
<b>LIKVIDER PR. 31/12 2020</b>	<b>28.980</b>	<b>51.718</b>

t.kr.	KONCERN		MODER	
	2020	2019	2020	2019
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Gager og lønninger	3.646	3.005	0	0
Andre omkostninger til social sikring	682	536	0	0
I ALT	4.328	3.541	0	0
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	7	6	0	0

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

	KONCERN		MODER	
	2020	2019	2020	2019
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.443	1.389
Finansielle indtægter i øvrigt	403	549	0	0
I ALT	403	549	1.443	1.389

	KONCERN		MODER	
	2020	2019	2020	2019
<b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	2.001	1.332
Finansielle omkostninger i øvrigt	6.737	8.608	339	1.528
I ALT	6.737	8.608	2.340	2.860

t.kr.	KONCERN		MODER	
	2020	2019	2020	2019
<b>4 Skat af årets resultat, selskabsskat og udskudt skat</b>				
<u>Skat af årets resultat:</u>				
Skat af årets skattepligtige indkomst	827	1.092	-215	-60
Regulering tidligere år	-7.277	-58	0	0
Udskudt skat	8.901	30.742	0	0
I ALT	2.451	31.776	-215	-60
<u>Udskudt skat:</u>				
Udskudt skat pr. 1/1 2020	54.778	24.036	0	0
Regulering tidligere år	-7.215	0	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	8.901	30.742	0	0
Årets udskudte skat af egenkapitalposter	0	0	0	0
UDSKUDT SKAT PR. 31/12 2020	56.464	54.778	0	0
Den udskudte skat påhviler				
<u>følgende aktiver og forpligtelser:</u>				
Ejendomme	56.464	59.422	0	0
Hensatte forpligtelser	0	-4.644	0	0
I ALT	56.464	54.778	0	0

t.kr.	<u>KONCERN</u>		<u>MODER</u>	
<b>5 Resultatdisponering</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	48.204	95.686
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	600	0	600
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000	55	1.000	55
Overført resultat	<u>58.625</u>	<u>87.902</u>	<u>5.315</u>	<u>-2.223</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>59.625</u></u>	<u><u>88.557</u></u>	<u><u>54.519</u></u>	<u><u>94.118</u></u>



6 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 2020	200.170	657	2.575	203.402
Overførsel fra varebeholdninger	23.199	0	0	23.199
Overførsel	0	0	0	0
Tilgang i året	53.094	125	485	53.704
Afgang i året	-1.715	-436	0	-2.151
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2020</b>	<b>274.748</b>	<b>346</b>	<b>3.060</b>	<b>278.154</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2020	248.696	0	0	248.696
Årets opskrivninger	59.708	0	0	59.708
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2020</b>	<b>308.404</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>308.404</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2020	0	299	1.140	1.439
Årets afskrivninger	0	107	453	560
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	-219	0	-219
<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2020</b>	<b>0</b>	<b>187</b>	<b>1.593</b>	<b>1.780</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020</b>	<b>583.152</b>	<b>159</b>	<b>1.467</b>	<b>584.778</b>
Salgspris, afgang	2.000	207	0	2.207
Regnskabsmæssig værdi, afgang	-1.715	-217	0	-1.932
<b>FORTJENESTE/TAB VED SALG</b>	<b>285</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>275</b>

t.kr.

Selskabets investeringsejendommen sammensættes overordnet således:

<u>Ejendomstype</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Pris pr. byggeret- meter/ afkastkrav</u>	<u>2020</u>
Erhvervsgrunde (55 318 byggeretmeter)*	Gladsaxe	2.800-3.550 kr.	178.000
Restauration**	Gladsaxe	6,00%	9.175
Erhverv*	Gladsaxe	6,30%	107.000
Bolig (2.600 KvM / Erhverv 3.800 KvM)*	Nykøbing Falster	5,75%	137.800
Erhvervsgrund (3.478 KvM)**	Frederica	2.875 kr.	10.000
Grund til opførsel af 6.173 KvM bolig*	Frederica	Stadievurdering	41.200
Grunde til opførsel af 17.269 KvM bolig*	Ringsted	3.500 kr.	60.500
Havn, kro og tilhørende bygninger*	Mullerup havn	6,00%	14.500
Erhvervsjendomme***	Midtsjælland		21.754
Bolig**	Næstved	5,25%	3.223
			<u>583.152</u>

\*Ejendomme er værdiansat på baggrund af valuarvurdering pr. 31.12.2020.

\*\*Ejendomme er værdiansat på baggrund af valuarvurdering pr. 31.12.2019. Ledelsen har baseret på vurdering af markedsudviklingen i ejendommens lokalområde vurderet, at der ikke er sket væsentlige ændringer i de centrale forudsætninger, der lå til grund for værdiansættelsen sidste år, hvorfor denne fastholdes.

\*\*\*Ejendomme er erhvervet fra tredjemand i regnskabsåret og måles til kostpris.

Ved ændring af afkastkrav på +/- 0,5% ændrer dagsværdi af selskabets færdigbyggede ejendomme sig med ca. +/- 22 mio.kr.

**7 Anlægsoversigt,  
finansielle aktiver**
**MODER**

t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	I alt
Kostpris pr. 1/1 2020	875	875
Tilgang i året	3.070	3.070
Afgang i året	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2020</b>	<b>3.945</b>	<b>3.945</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2020	340.325	340.325
Årets opskrivninger	49.862	49.862
Forskydning i interne avancer og tab	10.086	10.086
Ej hensatte underbalancer	-4.665	-4.665
Modtaget udbytte i året	-7.079	-7.079
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2020</b>	<b>388.529</b>	<b>388.529</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020</b>	<b>392.474</b>	<b>392.474</b>
Salgspris, afgang	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0
<b>FORTJENESTE/TAB VED SALG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 8 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	146	32.372	146	32.372
AO Byg ApS, Næstved	100%	80	56	136	56	136
Sanders Development ApS, Næstved	100%	125	-166	1.933	-166	1.933
Ejendomsselskabet Baldershaven Ringsted ApS, Næstved	100%	80	-390	2.958	-390	2.958
ETHO ApS, Næstved	100%	50	-33	178	-33	178
Ejendomsud. Toldbohuse Odense ApS, Næstved	100%	60	3.907	-17.041	3.907	-17.041
Ejendomsselskabet TVJ ApS, Næstved	100%	50	-820	63.808	-820	63.808
Nymarksvej 34 ApS, Næstved	100%	50	-608	1.281	-608	1.281
Nymarksvej 37 og 41 ApS, Næstved	100%	50	8.078	9.596	8.078	9.596
Tobaksbyen Holding ApS, Næstved	100%	50	2.046	272.394	2.046	272.394
Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 1 ApS, Næstved	100%	40	6.370	6.710	6.370	6.710
Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 2 ApS, Næstved	100%	40	11.055	11.395	11.055	11.395
Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 3 ApS, Næstved	100%	40	11.629	11.969	11.629	11.969
Investeringselskabet I Mullerup ApS	100%	40	7.593	7.633	7.593	7.633
Mullerup Strand - Ferielejligheder ApS	100%	40	-66	174	-66	174
Baunehøj Park udviklingselskab ApS, Næstved	100%	40	871	911	871	911
Baunehøj Rækkehuse - byggemodning ApS, Næstved	100%	40	-93	97	-93	97
Nordic Property Holding ApS	100%	40	285	325	285	325
		<u>995</u>	<u>49.862</u>	<u>406.829</u>	<u>49.862</u>	<u>406.829</u>
Regulering interne avancer					10.086	-14.355
Ikke hensatte underbalancer, primo					<u>-4.665</u>	<u>0</u>
I ALT					<u>55.283</u>	<u>392.474</u>

t.kr.	KONCERN		MODER	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
<b>9 Periodeafgrænsningsposter (tilgodehavender)</b>				
Ejendomsskatter	212	1.591	0	0
Låneomkostninger	1.815	0	0	0
Lejegaranti	0	567	0	0
Forudbetalte eksterne omkostninger i øvrigt	594	10	0	0
I ALT	<u>2.621</u>	<u>2.168</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	KONCERN		MODER	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
<b>10 Andre hensatte forpligtelser</b>				
Andre hensatte forpligtelser pr. 1/1 2020	54.071	0	0	0
Anvendt i året	-16.729	0	0	0
Tilbageførsel af ubenyttede forpligtelser	-4.914	0	0	0
Hensat for året	1.000	54.071	0	0
ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE PR. 31/12 2020	<u>33.428</u>	<u>54.071</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre hensatte forpligtelser består af:				
Købesumsregulering	0	18.914	0	0
Moms- og retssager	33.428	35.157	0	0
I ALT	<u>33.428</u>	<u>54.071</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

t.kr.	KONCERN		MODER	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
<b>11 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til kreditinstitutter	37.500	40.000	0	0
Anden gæld	2.206	2.526	0	0
I ALT	39.706	42.526	0	0
<u>Kortfristet del af langfristet gæld:</u>				
Gæld til kreditinstitutter	2.500	2.500	0	0
Anden gæld	0	0	0	0
AFDRAG NÆSTE ÅR	2.500	2.500	0	0
<u>Gæld som forfalder efter 5 år:</u>				
Gæld til kreditinstitutter	27.500	30.000	0	0
Anden gæld	0	0	0	0
RESTGÆLD EFTER 5 ÅR	27.500	30.000	0	0

## 12 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 erklæring om finansiel støtte til koncernens datterselskaber.

### 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 selskabets momstilsvær for 2018 og 2019 i Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS. 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.<

Likvidkonto 475 t.kr. deponeret som sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Af modtagne forudbetalinger fra kunder indestår 3.117 t.kr. på deponeringskonti under likvider

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Moder:

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for følgende selskabets mellemværende med kreditinstitut:

TB Erhverv ApS  
Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS (begrænset til 15 mio.kr.)  
TB Byg R ApS  
Ejendomsselskabet TVJ ApS  
TB Parkering ApS  
Nymarksvej 37 og 41 ApS  
Baunehøj Park udviklingsselskab ApS

Anparterne i Ejendomsudviklingsselskabet Nymarksvej 37 og 41 ApS, Toldbodhuse Odense ApS, Ejendomsselskabet TVJ ApS og TB Parkering ApS er pantsat som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

#### Koncern:

Selskabet har via kreditinstitut stillet arbejds- og byggegarantier for t.kr. 10.065.

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 271.000, i koncernens investerings- og projektejendomme med en balanceværdi på t.kr. 447.981 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut er der givet transport i TB Erhverv ApS' lejeindtægter.

### 14 Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter tilknyttede virksomheder, og direktion.

Transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.

t.kr.	<u>KONCERN</u>	
<u>15 Reguleringer (pengestrømme)</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-59.708	-156.811
Gevinst/tab ved salg af aktiver	-285	1.527
Andre finansielle indtægter	-403	-549
Øvrige finansielle omkostninger	6.737	8.608
Skat af årets skattepligtige indkomst	827	1.092
Regulering af udskudt skat	<u>1.624</u>	<u>30.742</u>
I ALT	<u><u>-51.208</u></u>	<u><u>-115.391</u></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: PID:9208-2002-2-782671295070

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-02 07:58:51Z

NEM ID 

## Lasse Sværke

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:36343999

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-07-02 08:51:20Z

NEM ID 

## Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-02 09:46:01Z

NEM ID 

## Anders Christian Mechta Mayland Olsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-782671295070

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-02 13:40:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZJ8P5-N5PEO-4BT7F-J6AT6-JEGZ5-XVWGH

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](mailto: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/validate>