

ÅRSRAPPORT OG KONCERNREGNSKAB

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

MAYLAND HOLDING CPH APS

Slagelsevej 113

4700 Næstved

CVR-nr. 34 07 37 24

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 16/6 2022

Anders Christian Mechta Mayland Olsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Koncernoversigt	2
Ledelsesberetning	3-7
Påtegninger	
Ledespåtegning	8
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	9-11
Koncernregnskab og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12-21
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	22
Balance pr. 31. december 2021	23-24
Egenkapitalopgørelser 1. januar - 31. december 2021	25-26
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021	27
Noter	28-39

Kunde nr. 998742
uc/ls

Selskab

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

Hjemsted: Næstved

Direktion

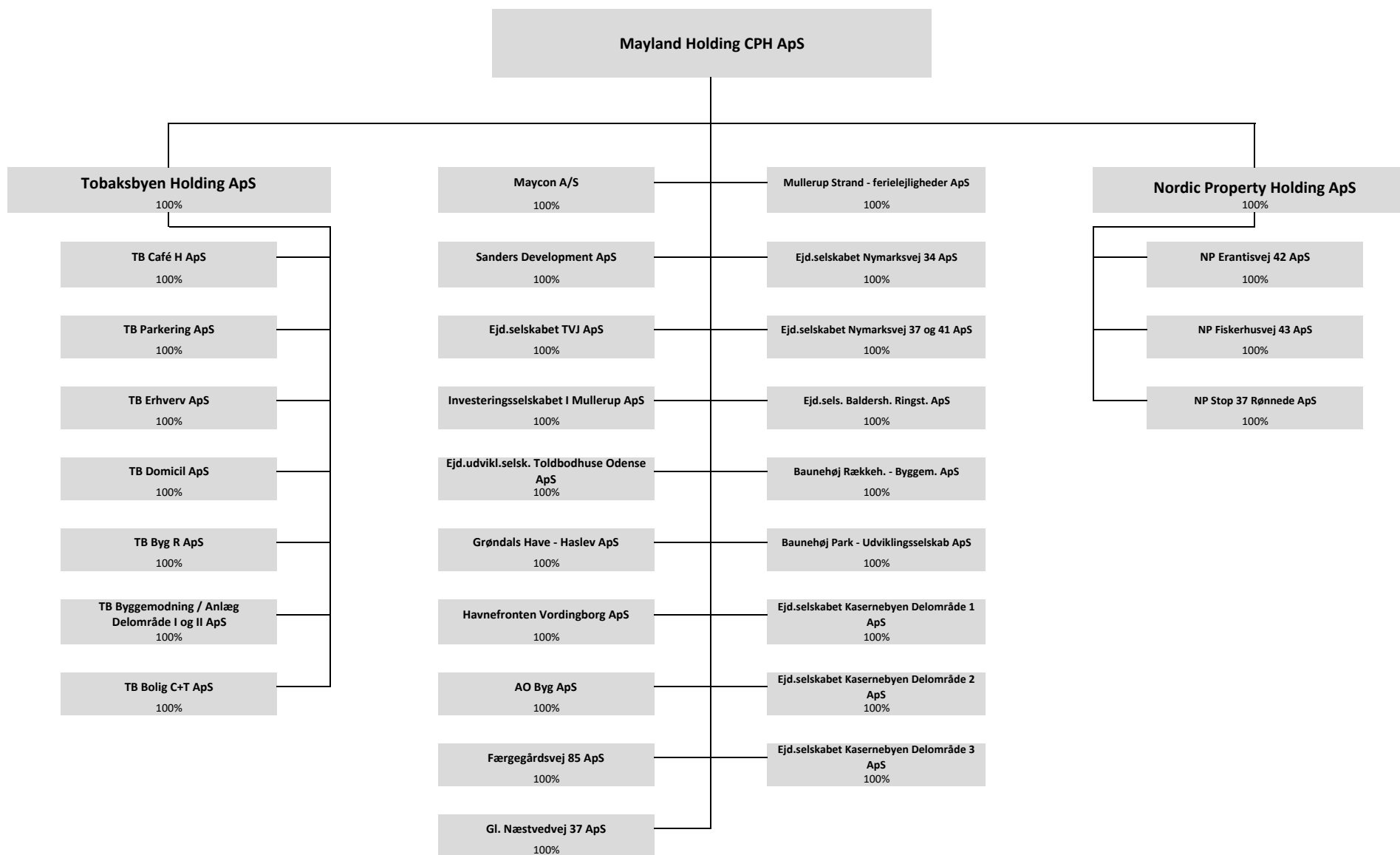
Anders Christian Mehta Mayland Olsen

Revision

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor
Lasse Sværke, statsautoriseret revisor



Væsentligste aktiviteterKoncernen:

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

Vi henviser til beskrivelsen af koncernens projekter i ledelsesberetningen i årsrapporten for 2021 i datterselskabet Maycon A/S.

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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendom i et af datterselskaberne indgår lejeindtægter svarende til markedsløjen for de enkelte lejemaal. 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 markedsløjen, frem til det tidspunkt hvor markedsløjen 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. 5-9 mio. Ledelsen er af den klare overbevisning, at sagen falder ud til selskabets fordel og den indregnede dagsværdi på kr. 148 mio. er retvisende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forholdKoncernen:

Årets resultat af koncernens aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 55.722. Årets resultat har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på t.kr. 836.745, og en egenkapital på t.kr. 464.139.

Årets resultat i koncernen på t.kr. 55.722 er tilfredsstillende.

Soliditetsgraden udgør i 2021 for koncernen 55%, og 58% i 2020.

Moderselskabet:

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 udviser et resultat på t.kr. 55.722, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på t.kr. 644.702 og en egenkapital på t.kr. 464.139.

Årets resultat i moderselskabet på t.kr. 55.722 er tilfredsstillende.

Soliditetsgraden udgør i 2021 for moderselskabet 72%, og 81% i 2020.

Opfølgning på udmeldte forventninger

Forventningerne til aktiviteten, udviklingen og resultatet for 2021 i Mayland-koncernen er fuldt ud blevet indfriet. Det var forventningen at årets resultat skulle tangere resultatet i 2020 som landede på kr. 50 mio. efter korrektion af fejl, som beskrevet nedenfor, hvilket er blevet indfriet.

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 9,6 mio.kr

Koncernen:

Afledt af ovenstående omtalte korrektioner er koncernens egenkapital ligeledes reduceret med 9,6 mio.kr. pr. 1. januar 2021.

Se under anvendt regnskabspraksis for nærmere beskrivelse.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Den forventede udvikling

Udviklingen af koncernens igangværende arbejde og udvikling af projekt- og investeringsejendomme 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 2022, som ligger i niveauet 30-40 mio.kr. før skat.

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

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 DGBN 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.	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelse				
Bruttofortjeneste	10	14	-24	7
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	75	47	157	80
Resultat af primær drift	78	56	128	83
Finansielle poster, netto	-8	-6	-8	-9
Årets resultat	56	50	89	69
Balance				
Balancesum	837	706	691	668
Investeringer i materielle anlægsaktiver	121	54	72	154
Egenkapital	464	409	359	272
Pengestrømme				
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	-15	28	202	-155
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten	-14	-52	-72	-48
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	28	1	-124	215
Pengestrømme i alt	-1	-23	6	12
Gennemsnitlig antal heltidsbeskræftigede	9	7	6	7
Nøgletal				
Soliditetsgrad	55,47%	57,97%	52,03%	40,72%
Forrentning af egenkapital	12,76%	24,41%	49,27%	50,44%

Mullerup
Mullerup Havn

Mullerup
Mullerup Strandhuse

Ringsted
Kasernebyen

Ringsted
Baldershaven

Eksempler på Maycon-projekter

Rønnede
Stop37

Rønnede
Golfhaven

Haslev
Grøndals Have

Vordingborg
Havnefronten/Farøvej

Vordingborg
Marina Husene

Gladsaxe/Søborg
Tobaksbyen

Næstved
Baunehøj Park, rækkehuse

Næstved
Silvan

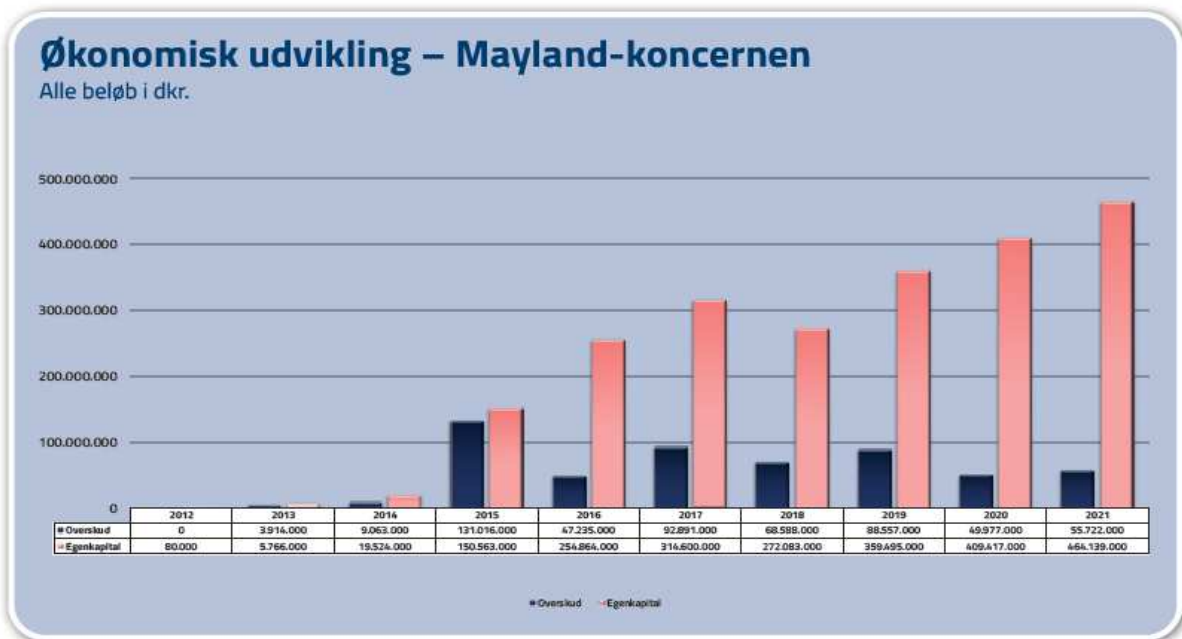
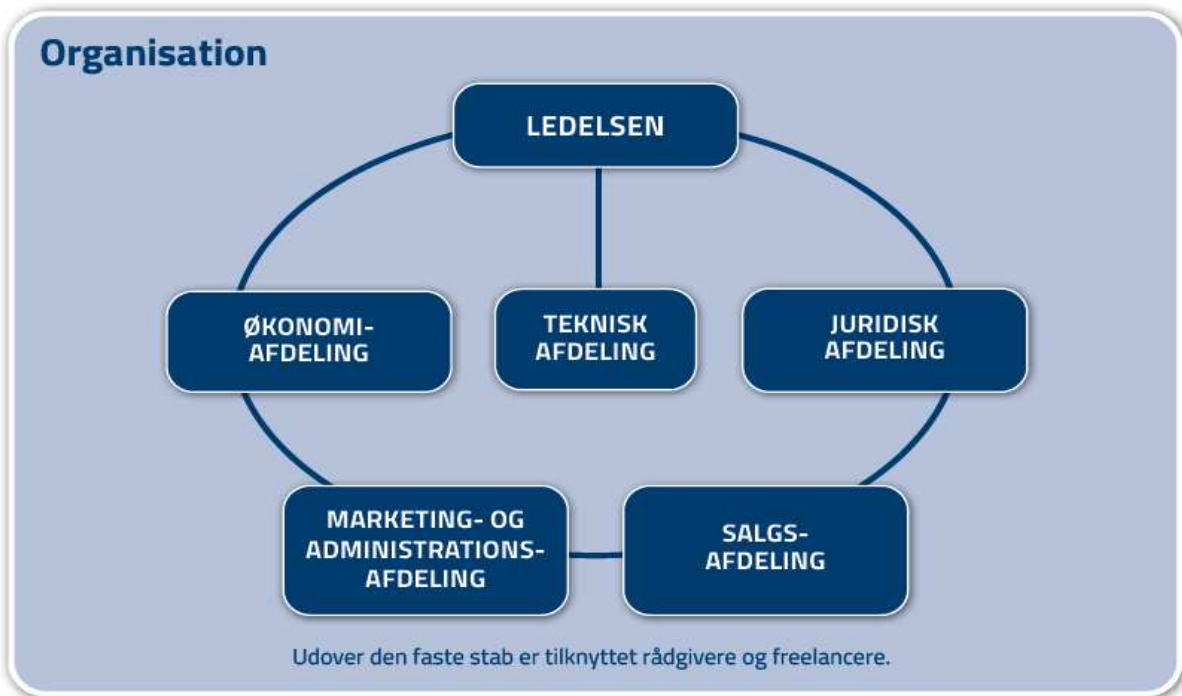
Næstved
Fiskerhusvej

Fredericia
Lægecenter

Fredericia
Nymarkshaven

Se mere på
www.maycon.dk

Organisation og økonomisk udvikling



Penneo dokumentnøgle: GCHPU-GMCN8-BYTE1-ME868-WV7YJ-3TANY

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 16. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- * Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores konklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 16. juni 2022

inforevision

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 TB Domicil ApS har i 2021 erfaret, at der på selskabets ejendom er tinglyst en servitut, der bevirker, at hvis selskabets ejendom sælges med det forventede projekt på 24.318 kvm, vil selskabet være forpligtet til at skulle betale 12.370 t.kr. til ejendommens tidligere ejer. Dette forhold bestod også pr. 31.12.2020, hvor der ikke var foretaget hensættelse hertil. Årsregnskabet for 2020 var derfor væsentlig fejlbehæftet. Selskabet har foretaget korrektion heraf i sammenligningstallene for 2020, hvilket har bevirket at årets resultat før skat og efter skat er påvirket negativt med henholdsvis 12.370 t.kr. og 9.649 t.kr., hvor andre hensatte forpligtelser er forøget med 12.370 t.kr. og egenkapitalen reduceret med 9.649 t.kr. Ovenstående har sammen indvirkning på koncernregnskabet, mens årets resultat og egenkapital er negativt påvirket med 9.649 t.kr. i 2020.

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", "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.

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 for færdigudviklede ejendomme. Dagsværdien for ejendomme under opførsel udgør prisen på byggeretter med tillæg af kostpris eller prisen på byggeretter, hvor opførsel 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 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER

Egenkapital

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.

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
	2021	2020	2021	2020	
BRUTTOFORTJENESTE	9.551	13.508	-236	-82	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	74.858	47.338	0	0	
Personaleomkostninger	-6.300	-4.328	0	0	2
INDTJENINGSBIDRAG	78.109	56.518	-236	-82	
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-571	-560	0	0	
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	77.538	55.958	-236	-82	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virks.	0	83	54.699	45.635	8,9
Andre finansielle indtægter	81	403	2.408	1.443	3
Øvrige finansielle omkostninger	-7.744	-6.737	-2.323	-2.340	4
RESULTAT FØR SKAT	69.875	49.707	54.547	44.656	
Skat af årets resultat	-14.153	270	1.175	215	5
ÅRETS RESULTAT	55.722	49.977	55.722	44.871	

AKTIVER (t.kr.)	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2021	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2020	
Investeringsejendomme	683.778	583.152	0	0	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19	159	0	0	
Indretning af lejede lokaler	935	1.467	0	0	
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	684.732	584.778	0	0	7
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	440.000	382.826	8,9
Deposita	148	182	0	0	
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	148	182	440.000	382.826	
ANLÆGSAKTIVER	684.880	584.960	440.000	382.826	
Varebeholdninger (ejendomme)	99.051	75.747	0	0	
VAREBEHOLDNINGER	99.051	75.747	0	0	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.367	3.730	0	0	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	166.601	103.383	
Andre tilgodehavender	21.900	10.203	1.475	0	
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	12.434	540	
Periodeafgrænsningsposter	1.385	2.621	0	0	10
TILGODEHAVENDER	24.652	16.554	180.510	103.923	
LIKVIDE BEHOLDNINGER	28.162	28.980	24.192	17.193	
OMSÆTNINGSAKTIVER	151.865	121.281	204.702	121.116	
AKTIVER I ALT	836.745	706.241	644.702	503.942	

PASSIVER (t.kr.)	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2021	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2020	
Virksomhedskapital	80	80	80	80	
Reserve for opskrivninger	5.123	5.123	0	0	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	433.445	378.881	
Overført resultat	457.936	403.214	29.614	29.456	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000	1.000	1.000	1.000	
EGENKAPITAL	464.139	409.417	464.139	409.417	
Hensættelser til udskudt skat	56.637	53.743	0	0	5
Andre hensatte forpligtelser	45.769	45.798	0	0	11
HENSATTE FORPLIGTELSE	102.406	99.541	0	0	
Gæld til kreditinstitutter	0	37.500	0	0	
Anden gæld	0	2.206	0	0	
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	0	39.706	0	0	12
Gæld til kreditinstitutter	171.944	105.762	0	0	
Forudbetalinger fra kunder	6.074	3.721	0	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.281	18.853	136	77	
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	120	167.672	94.331	
Selskabsskat	12.408	503	12.408	0	
Anden gæld	41.398	28.338	346	118	
Periodeafgrænsningsposter	95	279	0	0	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	270.200	157.576	180.562	94.526	
GÆLDSFORPLIGTELSE	270.200	197.282	180.562	94.526	
PASSIVER I ALT	836.745	706.241	644.702	503.942	

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

Egenkapitalopgørelse (t.kr.)	KONCERNEN				
	Virksom- hedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2020	80	5.123	354.237	55	359.495
Udloddet udbytte	0	0	0	-55	-55
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>48.977</u>	<u>1.000</u>	<u>49.977</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	80	5.123	403.214	1.000	409.417
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000	-1.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>54.722</u>	<u>1.000</u>	<u>55.722</u>
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u><u>80</u></u>	<u><u>5.123</u></u>	<u><u>457.936</u></u>	<u><u>1.000</u></u>	<u><u>464.139</u></u>

Egenkapitalopgørelse (t.kr.)	MODER				
	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2020	80	340.325	24.141	55	364.601
Udloddet udbytte	0	0	0	-55	-55
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>38.556</u>	<u>5.315</u>	<u>1.000</u>	<u>44.871</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	80	378.881	29.456	1.000	409.417
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000	-1.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>54.564</u>	<u>158</u>	<u>1.000</u>	<u>55.722</u>
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u><u>80</u></u>	<u><u>433.445</u></u>	<u><u>29.614</u></u>	<u><u>1.000</u></u>	<u><u>464.139</u></u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE (t.kr.)	KONCERN	
	2021	2020 Note
Årets resultat	55.722	49.977
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	571	560
Reguleringer	-51.950	-53.929
Øvrige reguleringer	0	-1.068 17
Ændring i varebeholdninger	-35.280	15.827
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.363	-1.454
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	19.428	-2.196
Andre ændringer i driftskapital	2.413	26.153
PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT	-6.733	33.870
Renteindbetalinger og lignende	81	403
Renteudbetalinger og lignende	-7.744	-6.737
Betalt/refunderet selskabsskat	-511	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	-14.907	27.536
Køb af materielle anlægsaktiver	-120.852	-53.704
Køb af finansielle anlægsaktiver	34	-182
Salg af materielle anlægsaktiver	107.225	2.207
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-13.593	-51.679
Betaling af gæld til kreditinstitutter	0	-2.500
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	28.682	3.960
Betalt udbytte	-1.000	-55
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	27.682	1.405
ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER	-818	-22.738
Likvider pr. 1/1 2021	28.980	51.718
LIKVIDER PR. 31/12 2021	28.162	28.980
Som kan specificeres således:		
Likvide beholdninger	28.162	28.980
LIKVIDER PR. 31/12 2021	28.162	28.980

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 regnskabsafslæggelsen ikke været muligt eksakt at kvantificere usikkerheden, men det vurderes maksimalt at kunne have en negativ effekt på værdien af ejendommen i niveauet 5-9 mio.kr. Koncernen er af den klare overbevisning, at sagen falder ud til koncernens fordel og den indregnede dagsværdi på 148 mio.kr. er retvisende.

t.kr.	KONCERN		MODER	
	2021	2020	2021	2020
2 Personaleomkostninger				
Gager og lønninger	4.578	3.733	0	0
Pensioner	1.427	524		
Andre omkostninger til social sikring	95	71	0	0
Øvrige personaleomkostninger	200	84		
I ALT	<u>6.300</u>	<u>4.328</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

	KONCERN		MODER	
	2021	2020	2021	2020
3 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	2.408	1.443
Finansielle indtægter i øvrigt	81	403	0	0
I ALT	<u>81</u>	<u>403</u>	<u>2.408</u>	<u>1.443</u>

	KONCERN		MODER	
	2021	2020	2021	2020
4 Øvrige finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	2.154	2.001
Finansielle omkostninger i øvrigt	7.744	6.737	169	339
I ALT	<u>7.744</u>	<u>6.737</u>	<u>2.323</u>	<u>2.340</u>

t.kr.	KONCERN		MODER	
	2021	2020	2021	2020
5 Skat af årets resultat, selskabsskat og udskudt skat				
<u>Skat af årets resultat:</u>				
Skat af årets skattepligtige indkomst	12.408	827	-26	-215
Regulering tidligere år	-1.149	-7.277	-1.150	0
Udskudt skat	2.894	6.180	0	0
I ALT	14.153	-270	-1.175	-215
<u>Udskudt skat:</u>				
Udskudt skat pr. 1/1 2021	53.743	54.778	0	0
Regulering tidligere år	0	-7.215	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	2.894	6.180	0	0
Årets udskudte skat af egenkapitalposter	0	0	0	0
UDSKUDT SKAT PR. 31/12 2021	56.637	53.743	0	0
Den udskudte skat påhviler <u>følgende aktiver og forpligtelser:</u>				
Ejendomme	59.358	56.464	0	0
Hensatte forpligtelser	-2.721	-2.721	0	0
I ALT	56.637	53.743	0	0

t.kr.	<u>KONCERN</u>		<u>MODER</u>	
6 Resultatdisponering	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	54.564	38.556
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000	1.000	1.000	1.000
Overført resultat	<u>54.722</u>	<u>48.977</u>	<u>158</u>	<u>5.315</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>55.722</u></u>	<u><u>49.977</u></u>	<u><u>55.722</u></u>	<u><u>44.871</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 2021	274.748	346	3.060	278.154
Overførsel fra varebeholdninger	11.983	0	0	11.983
Overførsel	0	0	0	0
Tilgang i året	120.852	0	0	120.852
Afgang i året	-41.906	-125	0	-42.031
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	365.677	221	3.060	368.958
Opskrivninger pr. 1/1 2021	308.404	0	0	308.404
Årets opskrivninger	74.858	0	0	74.858
Opskrivninger, afgang i året	-65.161			-65.161
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2021	318.101	0	0	318.101
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2021	0	187	1.593	1.780
Årets afskrivninger	0	39	532	571
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	-24	0	-24
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2021	0	202	2.125	2.327
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021	683.778	19	935	684.732
Salgspris, afgang	107.000	225	0	107.225
Regnskabsmæssig værdi, afgang	-107.067	-101	0	-107.168
FORTJENESTE/TAB VED SALG	-67	124	0	57

t.kr.

Selskabets investeringsejendommen sammensættes overordnet således:

Ejendomstype	Beliggenhed	Pris pr. byggeret- meter/ afkastkrav	Resultatef- fekt af årets ændring i dagsværdi	31/12 2021
Erhvervsgrunde (55 318 byggeretmeter)**	Gladsaxe	2.960-3.550 kr.	-8.727	182.000
Restauration*	Gladsaxe	5,25%	-2.275	6.900
Bolig (2.600 KvM / Erhverv 3.800 KvM)	Nykøbing Falster	4,44%/5,95%	6.900	148.000
Erhvervsgrund (3.478 KvM)*	Frederica	3.048 kr.	227	10.600
Grund til opførsel af 6.173 KvM bolig***	Frederica	4,28%	21.835	123.048
Grunde til opførsel af 17.269 KvM bolig****	Ringsted	3.500 kr.	2.532	97.057
Havn, kro og tilhørende bygninger*	Mullerup havn	6,44%	-204	15.700
Bolig (samlet areal 215 KvM)*	Næstved	5,00%	377	3.600
Erhvervsjendom	Næstved	6,30%	9.444	22.800
Erhvervsjendom	Næstved	6,40%	16.624	24.900 ****
Erhvervsgrund til opførsel af forrentningscenter ved sydmotorvejen*	Rønnede	3.500 kr.	13.400	21.000
Grunde til opførsel af 4.941 KvM bolig*	Vordingborg	3.500 kr.	14.726	17.300
Nyerhvervede erhvervsgrunde målt til kostpris	Sydsjælland			10.873
			<u>74.858</u>	<u>683.778</u>

*Ejendomme er værdiansat på baggrund af valuarvurdering pr. 31.12.2021.

**På en af ejendommene er tinglyst en servitut, der medfører, at såfremt der bygges mere end 15.000 M2, skal der afregnes 1.260 kr. pr. m2 til ejendommens tidligere ejer. Da det plan lagte projekt på ejendommen er på 24.318 m2 er der foretaget en hensat forpligtelse på 12,4 mio.kr. til imødegåelse af dette forhold.

***Værdien er fastsat som en forholdsmæssig andel af den forventede dagsværdi af den færdige ejendom. Den færdige ejendom er vurderet til 172 mio.kr., baseret på en gennemsnitlig lejepris pr. KvM på 1.361 kr. og et afkastkrav på 4,28%

**** Værdien er reduceret med tomgang med 1 mio.kr.

***** Ejendommen er under opførsel og værdiansat på basis af byggeretspris på 3.500 kr./KvM med tillæg af tilgæede byggeomkostninger til kostpris. Byggeretspris er baseret på vurderingsrapport af uafhængige valuarer fra Nordicals nr. 31/17 2020. idet det vurderes at der ikke er sket væsentlige ændringer heri i året

Ved ændring af afkastkrav på +0,5% ændrer dagsværdi af koncernens færdigbyggede ejendomme sig med ca.- 19 mio.kr.

**8 Anlægsoversigt,
finansielle aktiver**
MODER

t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	I alt
Kostpris pr. 1/1 2021	3.945	3.945
Tilgang i året	2.660	2.660
Afgang i året	-50	-50
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	6.555	6.555
Opskrivninger pr. 1/1 2021	378.881	378.881
Årets opskrivninger	51.281	51.281
Forskydning i interne avancer og tab	3.418	3.418
Modtaget udbytte i året	0	0
Afgang	-135	-135
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2021	433.445	433.445
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021	440.000	440.000
Salgspris, afgang	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0

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	3.674	36.046	3.674	36.046
AO Byg ApS, Næstved	100%	80	-42	95	-42	95
Sanders Development ApS, Næstved	100%	125	191	2.124	191	2.124
Ejendomsselskabet Baldershaven Ringsted ApS, Næstved	100%	80	-414	2.544	-414	2.544
ETHO ApS, Næstved	100%	50	7	0	7	0
Ejendomsud. Toldbohuse Odense ApS, Næstved	100%	60	128	-16.913	128	-16.913
Ejendomsselskabet TVJ ApS, Næstved	100%	50	8.693	72.501	8.693	72.501
Nymarksvej 34 ApS, Næstved	100%	50	-236	1.046	-236	1.046
Nymarksvej 37 og 41 ApS, Næstved	100%	50	12.443	22.038	12.443	22.038
Tobaksbyen Holding ApS, Næstved	100%	50	-15.726	247.019	-15.726	247.019
Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 1 ApS, Næstved	100%	40	537	7.248	537	7.248
Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 2 ApS, Næstved	100%	40	180	11.575	180	11.575
Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 3 ApS, Næstved	100%	40	196	12.165	196	12.165
Investeringselskabet I Mullerup ApS	100%	40	-253	7.379	-253	7.379
Mullerup Strand - Ferielejligheder ApS	100%	40	-1.026	648	-1.026	648
Baunehøj Park udviklingselskab ApS, Næstved	100%	40	1.103	2.014	1.103	2.014
Baunehøj Rækkehuse - byggemodning ApS, Næstved	100%	40	-421	376	-421	376
Nordic Property Holding ApS, Næstved	100%	40	30.980	31.305	30.980	31.305
Grøndals Have - Haslev ApS, Næstved	100%	40	-90	50	-90	50
Havnefronten Vordingborg ApS, Næstved	100%	40	11.376	11.616	11.376	11.616
Færggårdsvej 85 ApS, Næstved	100%	40	-7	33	-7	33
Gl. Næstvedvej 37 ApS, Næstved	100%	40	-10	30	-10	30
		<u>1.155</u>	<u>51.281</u>	<u>450.937</u>	<u>51.281</u>	<u>450.937</u>
Regulering interne avancer					<u>3.418</u>	<u>-10.937</u>
I ALT					<u>54.699</u>	<u>440.000</u>

For indirekte ejerandele henvises til koncernoversigt på side 2.

t.kr.	KONCERN		MODER	
	31/12 2021	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2020
10 Periodeafgrænsningsposter (tilgodehavender)				
Ejendomsskatter	0	212	0	0
Låneomkostninger	1.083	1.815	0	0
Forudbetalte eksterne omkostninger i øvrigt	302	594	0	0
I ALT	<u>1.385</u>	<u>2.621</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	KONCERN		MODER	
	31/12 2021	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2020
11 Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser pr. 1/1 2021	45.798	54.071	0	0
Anvendt i året	0	-16.729	0	0
Tilbageførsel af ubenyttede forpligtelser	-29	-4.914	0	0
Hensat for året	0	13.370	0	0
ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE PR. 31/12 2021	<u>45.769</u>	<u>45.798</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre hensatte forpligtelser består af:				
Købesumsregulering	12.370	12.370	0	0
Moms- og retssager	33.399	33.428	0	0
I ALT	<u>45.769</u>	<u>45.798</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

t.kr.	KONCERN		MODER	
	31/12 2021	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2020
12 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til kreditinstitutter	0	37.500	0	0
Anden gæld	0	2.206	0	0
I ALT	0	39.706	0	0
<u>Kortfristet del af langfristet gæld:</u>				
Gæld til kreditinstitutter	0	2.500	0	0
Anden gæld	0	0	0	0
AFDRAG NÆSTE ÅR	0	2.500	0	0
<u>Gæld som forfalder efter 5 år:</u>				
Gæld til kreditinstitutter	0	27.500	0	0
Anden gæld	0	0	0	0
RESTGÆLD EFTER 5 ÅR	0	27.500	0	0

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

Koncernen er part i en sag med Nymarksvej 37 og 41 ApS' tidligere entreprenør opstået i forbindelse med arbejdsstandsning på byggepladsen som følge af uoverensstemmelser mellem parterne, hvor selskabet så sig nødsaget til at ophæve totalentreprisen. Selskabet har opgjort sit krav til entreprenøren til 36,7 mio.kr. ekskl. moms. Entreprenøren har tilsvarende opgjort et krav på 23,4 mio.kr. ekskl. moms. 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.

Likvid konto 471 t.kr. deponeret som sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moder: _____

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med kreditinstitut:

Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS (begrænset til 15 mio.kr.)

TB Byg R ApS

Ejendomsselskabet TVJ ApS

Nymarksvej 37 og 41 ApS

TB Parkering ApS

Baunehøj Park udviklingsselskab ApS

Baunehøj Rækkehuse - byggemodning ApS

Mullerup Strand - Ferielejligheder ApS

Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 1 ApS

Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 2 ApS

Ejendomsselskabet Kasernebyen delområde 3 ApS

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

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, fortsat

Koncern:

Selskabet har via kreditinstitut stillet arbejds- og byggegarantier for t.kr. 23.765.

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 262.000, i koncernens investerings- og projektejendomme med en balanceværdi på t.kr. 479.755 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Koncernen har stillet transport i købesum ved løbende salg af fereboliger og entreprenørgarantier fra Mullerup Strand - Ferielejligheder 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. 1.940.

Der er indgået aftale om leasing af bil. Leasingaftale udløber 2. juli 2022. Den resterende forpligtelse udgør t.kr. 287.

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

16 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.	<u>KONCERN</u>	
<u>17 Reguleringer (pengestrømme)</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-74.858	-59.708
Gevinst/tab ved salg af aktiver	-57	-285
Andre finansielle indtægter	-81	-403
Øvrige finansielle omkostninger	7.744	6.737
Skat af årets skattepligtige indkomst	12.408	827
Regulering af udskudt skat	<u>2.894</u>	<u>-1.097</u>
I ALT	<u><u>-51.950</u></u>	<u><u>-53.929</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: 5.186.xxx.xxx

2022-06-17 11:45:39 UTC

NEM ID 

Ulrik Fog Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-370864072067

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-06-18 07:22:15 UTC

NEM ID 

Lasse Sværke

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:36343999

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-06-20 05:22:59 UTC

NEM ID 

Anders Christian Mechta Mayland Olsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-782671295070

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-20 05:24:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GCHPU-GMCN8-BYTE1-ME868-WV7YJ-3TANY

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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