



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GGD GLOBAL GREEN DEVELOPER APS**

**C/O ASTRIA ADVOKATER, ØSTRE STATIONSVEJ 43, 5000 ODENSE C**

**ÅRSRAPPORT**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juli 2024

---

Iben Lindhardt Fechtenburg

**CVR-NR. 34 59 05 75**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7-8   |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 9     |
| Balance.....   | 10-11 |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 12    |
| Noter.....   | 13-17 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 18-21 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | GGD Global Green Developer ApS<br>c/o Astria Advokater<br>Østre Stationsvej 43<br>5000 Odense C            |
|                      | CVR-nr.: 34 59 05 75<br>Stiftet: 11. juni 2012<br>Kommune: Odense<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Iben Lindhardt Fechtenburg   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Fælledvej 1<br>5000 Odense C                                 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Arbejdernes landsbank  |
| <b>Advokat</b>       | Astria Advokater I/S<br>Østre Stationsvej 43<br>5000 Odense  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for GGD Global Green Developer ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. juli 2024

Direktion:

---

Iben Lindhardt Fechtenburg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i GGD Global Green Developer ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GGD Global Green Developer ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

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

Odense, den 4. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom og driftsmateriel samt eje kapitalandele i dattervirksomheder.

### Usædvanlige forhold

I regnskabsåret 2023 har selskabet gennemgået en betydelig omstrukturering. Pr. 1. januar 2023 fusionerede selskabet med to 100% ejede datterselskaber, indledte frivillig likvidation af et tredje datterselskab, og overførte et fjerde til holdingselskabet med henblik på efterfølgende fusion. Målet med disse tiltag var at forenkle strukturen og skarpt fokusere på kerneforretningen.

Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter koncernmetoden, inklusive tilpasning af sammenligningstal. Der henvises til "Anvendt regnskabspraksis" for en nærmere beskrivelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat viser et underskud på 1,8 mio. kr., påvirket af flere engangsfaktorer uden for kernerdriften:

- *Underskud fra indfusionerede selskaber:*  
Ca. 1 mio. kr. før skat grundet underskud fra driften i de indfusionerede selskaber. Aktiviteterne i disse selskaber ophørte i 2022 og 2024, hvilket betyder begrænset påvirkning på 2024 resultatet.
- *Nedskrivning af kapitalandele:*  
1 mio. kr. før skat som følge af nedskrivning af værdien af kapitalandele i en dattervirksomhed. Kapitalandelene er solgt til den bogførte værdi efter statusdagen.
- *Forrentning af mellemregning med SILO Construction ApS:*  
1,6 mio. kr. før skat grundet forrentning af mellemværendet med datterselskabet, der er under frivillig likvidation. Mellemværendet forventes udlignet efter statusdagen, hvilket vil forbedre selskabets balance.
- *Høj tomgang i investeringsejendomme:*  
Første halvår 2023 var præget af høj tomgang på grund af en større ombygning og forsinkelser i myndighedsbehandling. Dette blev forbedret i andet halvår 2023 og forventes at fortsætte i 2024. Ombygningen, som afsluttes i 2024, har medført ekstraordinære, men budgetterede omkostninger.

Når de nævnte negative bidrag fra datterselskaberne udelades, fremstår selskabet styrket ved udgangen af 2023.

På baggrund af de nævnte faktorer anses årets resultat for tilfredsstillende. Der forventes et positivt driftsresultat før dagsværdiregulering af investeringsejendomme i regnskabsåret 2024.

### Kapitalforhold

Selskabet har pr. statusdagen en gæld til et af hovedaktionærens andre selskaber på i alt 11.592 tkr som indgår under anden gæld i kortfristede gældsforpligtelser. Hovedaktionærens selskab har tilkendegivet, at gælden ikke skal indfries i 2024 og eventuelle afdrag som foretages i 2024 vil blive returneret, såfremt GGD GLOBAL GREEN DEVELOPER ApS skulle have behov for dette.

Selskabet har ligeledes pr. statusdagen en gæld til det 100 % ejede datterselskab SILO Construction ApS på i alt 23.748 tkr. SILO Construction ApS er under frivillig likvidation og mellemregningen bliver indfriet i forbindelse med endelig likvidation i 2024.

Ledelsen har i øvrigt udarbejdet et likviditetsbudget for 2024 som udviser en positiv udvikling i selskabets likviditet.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at selskabet har det fornødne likviditetsberedskab til rådighed, således selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2024.

## LEDELSESBERETNING

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.        |
|---|------|-------------------|--------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....  |      | <b>4.769.337</b>  | <b>1.344.224</b>   |
| Personaleomkostninger.....  | 1    | -2.154.819        | -3.944.247         |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver..... |      | -299.131          | -4.122.044         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....                         |      | 2.345.517         | -19.909.298        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   |      | <b>4.660.904</b>  | <b>-26.631.365</b> |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....                      |      | 0                 | 246.621            |
| Andre finansielle indtægter.....  | 2    | 189.852           | 98.589             |
| Nedskrivning af finansielle aktiver.....                                  | 3    | -1.000.000        | 0                  |
| Øvrige finansielle omkostninger.....                                      | 4    | -5.653.147        | -3.141.352         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  |      | <b>-1.802.391</b> | <b>-29.427.507</b> |
| Skat af årets resultat.....   | 5    | 159.534           | 6.514.985          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   |      | <b>-1.642.857</b> | <b>-22.912.522</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                    |      |                   |                    |
| Overført resultat.....  |      | -1.642.857        | -22.912.522        |
| <b>I ALT</b> .....  |      | <b>-1.642.857</b> | <b>-22.912.522</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2023<br>kr.        | 2022<br>kr.        |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 432.248            | 200.181            |
| Indretning af lejede lokaler.....                |          | 714.490            | 873.903            |
| Investeringsjendomme.....                        |          | 182.738.000        | 180.041.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>6</b> | <b>183.884.738</b> | <b>181.115.084</b> |
| Kapitalandele i dattervirksomheder.....          |          | 4.573.356          | 5.573.356          |
| Lejede depositum og andre tilgodehavender.....   |          | 219.000            | 219.000            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            |          | <b>4.792.356</b>   | <b>5.792.356</b>   |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>188.677.094</b> | <b>186.907.440</b> |
| Råvarer og hjælpematerialer.....                 |          | 1.237.916          | 1.366.602          |
| <b>Varebeholdninger.....</b>                     |          | <b>1.237.916</b>   | <b>1.366.602</b>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 870.581            | 112.960            |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 3.318.865          | 3.030.520          |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 638.712            | 60.599             |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                 |          | 132.934            | 18.540             |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 0                  | 13.476             |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>4.961.092</b>   | <b>3.236.095</b>   |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>10.193.173</b>  | <b>263.811</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>16.392.181</b>  | <b>4.866.508</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>205.069.275</b> | <b>191.773.948</b> |

**BALANCE 31. DECEMBER**

| <b>PASSIVER</b>                               | <b>Note</b> | <b>2023</b><br>kr. | <b>2022</b><br>kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Anpartskapital.....                           |             | 80.000             | 80.000             |
| Overført resultat.....                        |             | 84.450.136         | 86.092.993         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |             | <b>84.530.136</b>  | <b>86.172.993</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat.....            |             | 21.736.881         | 21.763.481         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |             | <b>21.736.881</b>  | <b>21.763.481</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |             | 53.655.851         | 5.759.948          |
| Feriepengeindefrysning.....                   |             | 240.398            | 240.398            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>7</b>    | <b>53.896.249</b>  | <b>6.000.346</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |             | 1.654.122          | 184.000            |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |             | 190.195            | 42.825.423         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....      |             | 3.372              | 2.344              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |             | 617.570            | 882.601            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |             | 23.748.020         | 22.800.763         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....    |             | 386.365            | 913.277            |
| Anden gæld.....                               |             | 16.148.618         | 9.196.449          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |             | 2.157.747          | 1.032.271          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |             | <b>44.906.009</b>  | <b>77.837.128</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |             | <b>98.802.258</b>  | <b>83.837.474</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |             | <b>205.069.275</b> | <b>191.773.948</b> |
| <br>  |             |                    |                    |
| Eventualposter mv.                            | 8           |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 9           |                    |                    |
| Kapitalforhold                                | 10          |                    |                    |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.   | Anpartskapital | Overført resultat | I alt             |
|---|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 31. december 2022.....                                | 80.000         | 86.186.419        | 86.266.419        |
| Afgang af egenkapital som følge af fusion efter koncernmetoden .. |                | -93.426           | -93.426           |
| <b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....</b>                 | <b>80.000</b>  | <b>86.092.993</b> | <b>86.172.993</b> |
| Forslag til resultatdisponering.....                              |                | -1.642.857        | -1.642.857        |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>                         | <b>80.000</b>  | <b>84.450.136</b> | <b>84.530.136</b> |

## NOTER

|   | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.       | Note         |
|---|------------------|-------------------|--------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>  |                  |                   | <b>1</b>     |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:  | 6                | 8                 |              |
| Løn og gager.....   | 2.043.092        | 3.789.169         |              |
| Pensioner.....  | 77.955           | 110.865           |              |
| Andre omkostninger til social sikring.....  | 33.772           | 44.213            |              |
|   | <b>2.154.819</b> | <b>3.944.247</b>  |              |
| <br><b>Andre finansielle indtægter</b>  |                  |                   | <br><b>2</b> |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....  | 183.829          | 98.589            |              |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....   | 6.023            | 0                 |              |
|   | <b>189.852</b>   | <b>98.589</b>     |              |
| <br><b>Særlige poster</b>   |                  |                   | <br><b>3</b> |
| <p>Selskabet har i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver indregnet en nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder på på 1.000 tkr. før skat i 2023.</p> |                  |                   |              |
|   | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.       |              |
| <b>Øvrige finansielle omkostninger</b>  |                  |                   | <b>4</b>     |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....   | 1.585.386        | 889.119           |              |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....  | 4.067.761        | 2.252.233         |              |
|   | <b>5.653.147</b> | <b>3.141.352</b>  |              |
| <br><b>Skat af årets resultat</b>   |                  |                   | <br><b>5</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | -132.934         | -18.540           |              |
| Regulering af udskudt skat.....   | -26.600          | -6.496.445        |              |
|   | <b>-159.534</b>  | <b>-6.514.985</b> |              |

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver**

6

| kr.   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Indretning af<br>lejede lokaler | Investeringseje<br>domme |
|---|---|---------------------------------|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023.....                                      | 2.649.918                                     | 0                               | 79.919.854               |
| Tilgang.....  | 359.865                                       | 0                               | 351.483                  |
| Tilgang som følge af fusion efter<br>koncernmetoden.....          | 551.762                                       | 1.594.133                       | 0                        |
| Afgang.....   | -400.000                                      | 0                               | 0                        |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>                            | <b>3.161.545</b>                              | <b>1.594.133</b>                | <b>80.271.337</b>        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....                         | 2.535.810                                     | 0                               | 0                        |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede<br>aktiver.....       | -400.000                                      | 0                               | 0                        |
| Årets afskrivninger.....  | 127.798                                       | 159.413                         | 0                        |
| Af- og nedskrivninger ved fusion efter<br>koncernmetoden.....     | 465.689                                       | 720.230                         | 0                        |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>               | <b>2.729.297</b>                              | <b>879.643</b>                  | <b>0</b>                 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....               | 0   | 0                               | 100.121.146              |
| Årets værdireguleringer.....                                      | 0   | 0                               | 2.345.517                |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31.<br/>december 2023.....</b> | <b>0</b>                                      | <b>0</b>                        | <b>102.466.663</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>                  | <b>432.248</b>                                | <b>714.490</b>                  | <b>182.738.000</b>       |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr.   | Køge havn   | Fyns Hoved |
|---|-------------|------------|
| Dagsværdi 31. december 2023.....                | 166.600.000 | 16.138.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 2.348.517   | -3.000     |

**NOTER****Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****6**

Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi for investeringsejendomme:

*Køge Havn*

Selskabet har en række investeringsejendomme beliggende på Køge Havn som består af følgende:

- Kontor: 286 m<sup>2</sup>
- Industri og logistik: 3.343 m<sup>2</sup>
- Lager: 10.540 m<sup>2</sup>
- Byggegrund: 2.611 m<sup>2</sup>
- Andet: 112 m<sup>2</sup>

Etageareal i alt: 16.892 m<sup>2</sup>

I tillæg til etagearealet inkluderer ejendommene ligeledes 2.900 m<sup>2</sup> grund, batterilager og skibslaster. I følge tingbogsudskrifterne er hovedejendommens grundareal på 35.918 m<sup>2</sup>, hvoraf 2.398 m<sup>2</sup> er vej.

Investeringsejendommene opgøres til dagsværdi og vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Investeringsejendommene er pr. statusdagen næsten fuldt udlejet.

Det gennemsnitlige normaliserede driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 9.801 tkr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse vurderes at udgøre 273 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,25% for ejendomme beliggende på Nordhavnsvej og 5,75% for ejendomme beliggende på Nordhavnsvej. Herudover er der for skibslasteren anvendt et afkastkrav på 6,50% og for batterilageret et afkastkrav på 8,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Der er i afkastberegningen tillagt huslejedepositum, samt fratrukket tomgang for Værftsvej på 166 tkr.

Ved en ændring af afkastkravet på +/- 0,5%, vil værdien af investeringsejendommene på Køge Havn ændre sig således:

+0,5%: 153.900 tkr. svarende til en negativ påvirkning på 12.700 tkr.

-0,5%: 181.800 tkr. svarende til en positiv påvirkning på 15.200 tkr.

*Fyns Hoved*

Selskabet har 3 ejendomme på Fyns Hoved som er kombineret erhverv- og beboelsesejendomme inkl. 36 hektar jord til udlejning. Ejendommene har i regnskabsåret kun været begrænset udlejet, i forhold til det lejepotentiale som ledelsen har vurderet ejendommene har.

De 2 af ejendommene ekskl. jord er værdiansat til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel i lighed med de øvrige investeringsejendomme på Køge Havn. Beregningen er foretaget med udgangspunkt i et normaliseret driftsafkast på 572 tkr. og et afkastkrav på 7,13 %, hvilket giver en beregnet dagsværdi på 10.537 tkr. Den tilhørende jord på 35,6 hektar er vurderet til i alt 7.120 tkr., hvilket svarer til en gns. pris på 200 tkr. pr. hektar.

Selskabets 3. ejendom på Fyns Hoved på 247 m<sup>2</sup> er værdiansat til 1 mio. kr. svarende til en gns. kvm. pris på 4.049 kr. Selskabet har efter statusdagen solgt ejendommen til 1. mio. kr. Ledelsen vurderer, at værdien som ejendommen er solgt til efter statusdagen i al væsentlighed, svarer til dagsværdien pr. statusdagen.

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

| kr.   | Kapitalandele i<br>dattervirk-<br>somheder | Lejedespositum<br>og andre<br>tilgodehavender |
|---|--|---|
| Kostpris 1. januar 2023.....                                  | 15.490.804                                 | 0   |
| Afgang som følge af fusion efter koncernmetoden .....         | -2.804.183                                 | 0   |
| Tilgang som følge af fusion efter koncernmetoden .....        | 0  | 219.000                                       |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>                        | <b>12.686.621</b>                          | <b>219.000</b>                                |
| Nedskrivninger 1. januar 2023.....                            | 9.367.448                                  | 0   |
| Årets nedskrivning.....                                       | 1.000.000                                  | 0   |
| Tilbageførsel af nedskrivning ved fusion efter koncernmetoden | -2.254.183                                 | 0   |
| <b>Nedskrivninger 31. december 2023.....</b>                  | <b>8.113.265</b>                           | <b>0</b>                                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>           | <b>4.573.356</b>                           | <b>219.000</b>                                |

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

|                                     | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2022<br>gæld i alt |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 55.309.973               | 1.654.122          | 46.191.410             | 5.943.948                |
| Anden gæld.....                     | 104.660                  | 104.660            | 0                      | 230.911                  |
| Feriepengeindefrysning.....         | 240.398                  | 0                  | 0                      | 240.398                  |
|                                     | <b>55.655.031</b>        | <b>1.758.782</b>   | <b>46.191.410</b>      | <b>6.415.257</b>         |

#### Eventualposter mv.

8

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på statusdagen på mellem 1 måned og 5 måneder. Den årlige leasingydelse udgør 374 tkr. og den samlede leasingydelse for de resterende perioder udgør 100 tkr.

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ARGU HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.



**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve på 1.500 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.218 tkr.

Selskabet har overfor selskabets tidligere pengeinstitut stillet og modtaget selvskyldner kaution mellem LMI Holding ApS og SILO Construction ApS. Selvskyldner kautionen er ophørt i 2024.

Til sikkerhed for realkreditlån på 55.310 tkr. har virksomheden afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 182.738 tkr.

**Kapitalforhold****10**

Selskabet har pr. statusdagen en gæld til et af hovedaktionærens andre selskaber på i alt 11.592 tkr som indgår under anden gæld i kortfristede gældsforpligtelser. Hovedaktionærens selskab har tilkendegivet, at gælden ikke skal indfries i 2024 og eventuelle afdrag som foretages i 2024 vil blive returneret, såfremt GGD GLOBAL GREEN DEVELOPER ApS skulle have behov for dette.

Selskabet har ligeledes pr. statusdagen en gæld til det 100 % ejede datterselskab SILO Construction ApS på i alt 23.748 tkr. SILO Construction ApS er under frivillig likvidation og mellemregningen bliver indfriet i forbindelse med endelig likvidation i 2024.

Ledelsen har i øvrigt udarbejdet et likviditetsbudget for 2024 som udviser en positiv udvikling i selskabets likviditet.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at selskabet har det fornødne likviditetsberedskab til rådighed, således selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2024.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GGD Global Green Developer ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernintern fusion

GGD GLOBAL GREEN DEVELOPER ApS er i regnskabsåret 2023 fusioneret med 2 100 % ejede datterselskaber, LWE ApS og SILO 5-9 ApS, med GGD GLOBAL GREEN DEVELOPER ApS som det fortsættende selskab. Ved den lodrette fusion indregnes det fusionerede selskab i årsregnskabet baseret på koncernens værdier, således som det ville indgå i modervirksomhedens koncernregnskab. Sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og dermed med tilpasning af sammenligningstal. Som følge af fusionen og anvendelse af koncernmetoden er årets resultat i 2022 forbedret med 384.869 kr., balancesummen pr. 31/12 2022 er forøjet med 1.524.932 kr. og egenkapitalen er formindsket med 93.426 kr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|  | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-8 år   | 0-30 %    |
| Indretning af lejede lokaler.....            | 10 år    | 0 %       |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Investeringsejendomme som er under opførelse eller under gennemgribende reovering måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, herunder en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender og kassebeholdninger.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter forudfaktureret husleje.