





**Udviklingselskabet Tvedvej ApS**

Tallerupvej 15

5690 Tommerup

CVR-nr.: 40614354

**Årsrapport for**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2025

---

Niels Erik Pedersen  
Dirigent

  
INDEPENDENT MEMBER

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger .....                                  | 2  |
| Ledespåtegning .....  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... | 4  |
| Ledelsesberetning .....                                       | 6  |
| Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025 .....          | 7  |
| Balance pr. 30. juni 2025 .....                               | 8  |
| Egenkapitalopgørelse .....                                    | 10 |
| Noter .....   | 11 |

## Virksomhedsoplysninger

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>      | Udviklingselskabet Tvedvej ApS<br>Tallerupvej 15<br>5690 Tommerup<br><br>CVR-nr.: 40614354<br>Hjemsted: Assens<br>Stiftelsesdato: 26. juni 2019<br>Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 |
| <b>Direktion</b>         | Niels Erik Pedersen, Direktør   |
| <b>Revisor</b>           | DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB<br>Langelinie 79<br>5230 Odense M  |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes 1. december 2025 på selskabets adresse.  |



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Udviklingselskabet Tvedvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 1. december 2025

### Direktion

Niels Erik Pedersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Udviklingselskabet Tvedvej ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Udviklingselskabet Tvedvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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 1. december 2025

DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 82218912

### **Søren Rudolph**

Statsautoriseret revisor  
mne27789

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er opførelse af boliger på ejendommen beliggende Tvedvej 2 i Svendborg. Projektet er i udviklingsfase, og byggeriet er endnu ikke påbegyndt.

### Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme (projektejendom i Svendborg) måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 15,2 mio.kr. Der er usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme, idet dagsværdien afhænger af politisk godkendelse af lokalplan for det område, ejendommen er beliggende. En manglende politisk godkendelse af lokalplan vil medføre, at dagsværdien kan være væsentligt lavere. En eventuel vedtaget lokalplan med væsentlige ændringer i forhold til de foreløbige tilkendegivelser fra By- og Kulturforvaltningen i Svendborg Kommune vedrørende byggeretsmeter vil ligeledes kunne medføre afvigelser i dagsværdien i såvel opadgående som nedadgående retning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat for regnskabsåret 2024/25 udviser et underskud på 428 tkr., og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 948 tkr.

Årets udvikling og resultat er i overensstemmelse med det forventede.

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder betalt helt eller delvist inden 1. januar 2027. Selskabet har endvidere modtaget en støtteerklæring fra det ultimative moderselskab NP Holding A/S. NP Holding A/S angiver i støtteerklæringen, at det ønsker og er i stand til at sikre fortsat økonomisk støtte til selskabet, således selskabet kan fortsætte driften og opfylde sine forpligtelser i takt med, at de forfalder, i perioden frem til den 1. januar 2027.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

|   | Note | 2024/25<br>kr   | 2023/24<br>kr   |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Andre eksterne omkostninger               |      | -196.811        | -166.099        |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b> |      | -196.811        | -166.099        |
| Værdiregulering af investeringsaktiver    |      | -25.000         | -138.072        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>    |      | -221.811        | -304.171        |
| Andre finansielle indtægter               |      | 6               | 0               |
| Finansielle omkostninger                  | 2    | -327.076        | -317.563        |
| <b>Resultat før skat</b>                  |      | -548.881        | -621.734        |
| Skat af årets resultat                    | 3    | 120.758         | 136.790         |
| <b>Årets resultat</b>                     |      | <b>-428.123</b> | <b>-484.944</b> |

| Forslag til resultatdisponering  | 2024/25<br>kr   | 2023/24<br>kr   |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Overført resultat                | -428.123        | -484.944        |
| <b>Resultatdisponering i alt</b> | <b>-428.123</b> | <b>-484.944</b> |

**Balance 30. juni 2025**

|                                     | Note | 2024/25<br>kr | 2023/24<br>kr |
|-------------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                      |      |               |               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>     |      |               |               |
| Investeringsejendomme               |      | 15.200.000    | 15.200.000    |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | 4    | 15.200.000    | 15.200.000    |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      |               |               |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag |      | 115.258       | 106.414       |
| Periodeafgrænsningsposter           |      | 0             | 13.882        |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>        |      | 115.258       | 120.296       |
| Likvide beholdninger                |      | 261           | 107           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      |      | 115.519       | 120.403       |
| <b>Aktiver i alt</b>                |      | 15.315.519    | 15.320.403    |

**Balance 30. juni 2025**

|  | Note | 2024/25<br>kr            | 2023/24<br>kr            |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                              |      |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>                           |      |                          |                          |
| Virksomhedskapital                           |      | 40.000                   | 40.000                   |
| Overført resultat                            |      | 908.011                  | 1.336.134                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |      | <u>948.011</u>           | <u>1.376.134</u>         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                |      |                          |                          |
| Hensættelse til udskudt skat                 |      | 859.458                  | 864.958                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          |      | <u>859.458</u>           | <u>864.958</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |      |                          |                          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |      | 19.514                   | 24.937                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            | 5    | 13.488.536               | 13.054.374               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <u>13.508.050</u>        | <u>13.079.311</u>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <u>13.508.050</u>        | <u>13.079.311</u>        |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <u><u>15.315.519</u></u> | <u><u>15.320.403</u></u> |
| <br>   |      |                          |                          |
| Personaleomkostninger                        | 1    |                          |                          |
| <br>   |      |                          |                          |
| Dagsværdioplysninger                         | 6    |                          |                          |

## Egenkapitalopgørelse

|                            | Virksomheds-  |                   |                |
|----------------------------|---------------|-------------------|----------------|
|                            | kapital       | Overført resultat | Ultimo         |
|                            | kr            | kr                | kr             |
| Egenkapital, primo         | 40.000        | 1.336.134         | 1.376.134      |
| Årets resultat             | 0             | -428.123          | -428.123       |
| <b>Egenkapital, ultimo</b> | <b>40.000</b> | <b>908.011</b>    | <b>948.011</b> |

## Noter

### 1. Personalemkostninger

|   | 2024/25  | 2023/24  |
|---|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

### 2. Finansielle omkostninger

|  | 2024/25        | 2023/24        |
|--|----------------|----------------|
|  | kr             | kr             |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | <u>327.076</u> | <u>317.563</u> |

### 3. Skat af årets resultat

|                               | 2024/25         | 2023/24         |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
|                               | kr              | kr              |
| <b>Skat af årets resultat</b> |                 |                 |
| Årets udskudte skat           | -5.500          | -30.376         |
| Sambeskatningsbidrag          | -115.258        | -106.414        |
| <b>I alt</b>                  | <u>-120.758</u> | <u>-136.790</u> |

### 4. Materielle anlægsaktiver

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>kr |
|---|----------------------------------|
| <b>Kostpris</b>                               |                                  |
| Kostpris 1. juli 2024                         | 11.268.372                       |
| Tilgang i årets løb                           | 25.000                           |
| <b>Kostpris 30. juni 2025</b>                 | <u>11.293.372</u>                |
| <b>Regulering til dagsværdi</b>               |                                  |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2024         | 3.931.628                        |
| Regulering til dagsværdi i året               | -25.000                          |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2025</b> | <u>3.906.628</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>    | <u>15.200.000</u>                |

## Noter

### 4. Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af en projektejendom i Svendborg med et grundareal på 13.200 kvm, hvor der i dag står opført den tidligere amtmandsbolig på 934 kvm, som selskabet planlægger at istandsætte og indrette med lejligheder til udlejning. Herudover påtænkes opført nye boliger på ca. 5.866 byggeretsmeter. Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi på 15,2 mio.kr., svarende til en pris pr. byggeretsmeter på 1.800 kr. på de nye boliger. Herudover er amtmandsboligen værdiansat til 5.000 kr. pr. kvm.

Der er usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme, idet dagsværdien på 15,2 mio.kr. afhænger af politisk godkendelse af lokalplan for det område, ejendommen er beliggende. En manglende politisk godkendelse af lokalplan vil medføre, at dagsværdien kan være væsentligt lavere. En eventuel vedtaget lokalplan med væsentlige ændringer i forhold til de foreløbige tilkendegivelser fra By- og Kulturforvaltningen i Svendborg Kommune vedrørende byggeretsmeter vil ligeledes kunne medføre afvigelser i dagsværdien i såvel opadgående som nedadgående retning.

### 5. Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder betalt helt eller delvist inden 1. januar 2027.

### 6. Dagsværdioplysninger

2024/25

|  | Investerings-<br>ejendomme til<br>dagsværdi<br>kr |
|--|---|
| Dagsværdi ultimo   | 15.200.000  |
| Dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen (netto) | -25.000   |

### 7. Eventualforpligtelser

#### *Sambeskatning*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udviklingsselskabet Tvedvej ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til investeringsejendommens drift, administration, tab på debitorer mv.

#### Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### BALANCEN

##### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

For projektejendomme (se definition nedenfor) omfatter kostpris endvidere bl.a. nedrivningsomkostninger, omkostninger til arkitekter, ingeniører, landinspektører mv. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen er færdigopført og klar til udlejning.

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering. Projektejendomme er ikke udlejede, hvorfor afkastbaserede modeller som normal-indtjeningsmodellen og DCF-modellen ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme opgøres i stedet ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium.

Såfremt dagsværdien af en projektejendom under opførelse ikke kan måles pålideligt, måles ejendommen til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.