

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

JEPPESEN HOLDING SVENDBORG APS
EGENSEVEJ 1
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 12 79 43 98

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022

Godkendt på generalforsamlingen

22/9 2022

Dirigent:

UFFE JEPPESEN
DIRIGEUT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
De uafhængige revisorerers revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 23

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Jeppesen Holding Svendborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 22. september 2022

DIREKTION

Uffe Jeppesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Jeppesen Holding Svendborg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jeppesen Holding Svendborg ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 er 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. Fejl-informationer 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 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 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, dokument-falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteop-lyssingerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

- fortsættes -

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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 revision 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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 22. september 2022

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor
mne33728

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABSNAVN: Jeppesen Holding Svendborg ApS
Egensevej 1
5700 Svendborg

ØVRIGE OPLYSNINGER: CVR-nr. 12 79 43 98
Hjemstedskommune: Svendborg
33. regnskabsår

DIREKTION: Uffe Jeppesen

REVISOR: RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet består i køb og drift af fast ejendom samt diverse investeringer i aktier m.v.

USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier. For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast på 6,1 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 7.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabet ejer ejendomme beliggende i Randers, Odense, Sønderø, Rudkøbing og Svendborg. Endvidere har selskabet økonomisk interesse i et antal ejendomsselskaber, der besidder ejendomme i Hammel, Sønderborg, Fredericia, Herning, Middelfart, Vissenbjerg, Ringe, Lohals og Svendborg. Endelig har selskabet økonomisk interesse i virksomheder, som driver ejendomsmæglervirksomhed, ejendomsadministration, it-virksomhed og radiovirksomhed.

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2021/22 et overskud på 11.982.410 kr.

Selskabets driftsresultat må betragtes som tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Jeppesen Holding Svendborg ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med selskabets tilknyttede selskaber. Som følge heraf sammenlægges moderselskabets og de tilknyttede selskabers skattepligtige indkomster, og eventuelle underskud i et selskab overføres til modregning i de andre selskabers positive indkomst.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme og grunde værdiansættes til markedsværdi. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Markedsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Investeringsejendomme, der er udlejet, er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter
 +/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje ved fuld udlejning
 - driftsomkostninger
 - vedligeholdelse
 - administrationsomkostninger
 = Nettoresultat

Markedsværdi = Nettoresultat / afkastkrav

Afkastkravet opgøres med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

For ejendomme, som er sat til salg, er markedsværdier skønnet på grundlag af forventet salgspris, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede selskaber samt kapitalinteressers resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede selskaber, kapitalinteresser samt andre værdipapirer og kapitalandele indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af selskabernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede selskaber samt kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække det tilknyttede selskabs underbalance.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT)

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede selskaber samt kapitalinteresser samt andre værdipapirer og kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskursen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede selskaber indgår i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte og afviklede virksomheder fragår årsrapporten ved afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede selskaber samt kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede selskaber samt kapitalinteresser anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

TILGODEHAVENDER

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

VÆRDIPAPIRER

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi (kursværdien) på statustidspunktet.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

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 acontoskatte.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT (FORTSAT)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiver samt køb og salg af anlægsaktiver.

PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af gæld til pengeinstitutter.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2021/22

Noter	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
2 BRUTTOFORTJENESTE	1.685.401	1.564.928
3 Afskrivninger	-34.784	-42.209
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	1.650.617	1.522.719
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.397.434	3.034.032
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede selskaber	2.978.322	-23.567
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	4.872.149	5.215.944
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer	1.689.867	533.305
4 Finansielle indtægter	249.637	45.929
5 Finansielle omkostninger	-166.508	-56.035
RESULTAT FØR SKAT	12.671.516	10.272.326
6 Skat af årets resultat	-689.106	-993.652
ÅRETS RESULTAT	11.982.410	9.278.674
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.506.568	734.527
Overført resultat	6.475.842	8.544.147
DISPONERET I ALT	11.982.410	9.278.674

BALANCE PR. 30. APRIL 2022

AKTIVER

Noter	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
7 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Ombygning af lejede lokaler	4.783	22.867
Driftsmateriel og inventar	14.933	31.633
Investeringsejendomme	34.570.986	30.772.393
	<u>34.590.701</u>	<u>30.826.893</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
8 Kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	3.350.547
9 Kapitalinteresser	44.931.397	38.365.659
10 Andre værdipapirer og kapitalandele	11.856.874	10.419.197
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	418.845	414.724
Huslejedepositum	120.000	120.000
	<u>57.327.116</u>	<u>52.670.127</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>91.917.817</u>	<u>83.497.020</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Mellemregning med tilknyttede selskaber	0	410.491
Mellemregning med kapitalinteresser	4.202.062	6.976.091
Andre tilgodehavender	6.157.574	4.435.785
Periodeafgrænsningsposter	104.256	63.956
	<u>10.463.892</u>	<u>11.886.324</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.783.415</u>	<u>483.701</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>12.247.307</u>	<u>12.370.025</u>
AKTIVER I ALT	<u>104.165.124</u>	<u>95.867.045</u>

BALANCE PR. 30. APRIL 2022

PASSIVER

Noter	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
EGENKAPITAL		
Anpartskapital	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	41.140.816	35.634.248
Dagsværdireserve regnskabsmæssig sikring	114.002	109.366
Overført resultat	54.825.054	48.239.846
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	96.279.872	84.183.460
HENSATTE FORPLIGTELSER		
11 Udskudt skat	1.458.820	1.132.450
12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	3.764.689	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	106.852	0
Gæld til kapitalinteresser	7.959	5.955
Skyldig selskabsskat	257.736	226.112
Anden gæld	2.289.196	10.319.069
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.661.743	10.551.135
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	6.426.432	10.551.135
PASSIVER I ALT	104.165.124	95.867.045
13 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital pr. 1/5 2021 Kr.	Dagsværdi- reserve regnskabs- mæssig sikring Kr.	Betalt udbytte Kr.	Forslag til årets resultat- disponering Kr.	Egenkapital pr. 30/4 2022 Kr.
Anpartskapital	200.000	0	0	0	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	35.634.248	0	0	5.506.568	41.140.816
Dagsværdireserve regn- skabsmæssig sikring	109.366	4.636	0	0	114.002
Overført resultat	48.239.846	109.366	0	6.475.842	54.825.054
Foreslået udbytte	0	0	0	0	0
	<u>84.183.460</u>	<u>114.002</u>	<u>0</u>	<u>11.982.410</u>	<u>96.279.872</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2021/22	2020/21
	Kr.	Kr.
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		
Årets resultat	11.982.410	9.278.674
Regulering af skatter	689.106	993.652
Afskrivninger	34.784	42.209
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.397.434	-3.034.032
Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-2.978.322	23.567
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-4.872.149	-5.215.944
Reguleringer af finansielle forpligtelser	0	0
Øvrige reguleringer	-1.689.867	-709.345
Betalt selskabsskat	-331.112	-397.558
	<u>1.437.417</u>	<u>981.223</u>
Ændring i tilgodehavender	-1.762.088	-4.049.464
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-6.635.572	6.864.440
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	-6.960.244	3.796.199
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET		
Anlægsaktiver og værdipapirer:		
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.401.158	-7.400.000
Salg af materielle anlægsaktiver	0	1.000.000
Køb af finansielle anlægsaktiver mv	-2.248.800	-9.981.921
Salg af finansielle anlægsaktiver mv	5.587.601	185.276
Modtagne udbytter	1.658.550	5.100.521
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	2.596.193	-11.096.124
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		
Provenu ved optagelse af langfristede gældsforpligtelser	3.956.970	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-85.429	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	410.491	23.341
Tilbagebetaling af gæld til kapitalinteresser	1.381.733	3.523.935
Udbetalt udbytte	0	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	5.663.765	3.547.276
Samlet likviditetsvirkning	1.299.714	-3.752.649
Likviditet primo	483.701	4.236.350
LIKVIDITET ULTIMO	1.783.415	483.701

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket gæld til pengeinstitutter.

NOTER

1 USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier. For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast på 6,1 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 7.

2 BRUTTOFORTJENESTE

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
3 AFSKRIVNINGER		
Ombygning af lejede lokaler	18.084	18.709
Driftsmateriel og inventar	16.700	23.500
	34.784	42.209
4 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.750	16.743
Renteindtægter fra kapitalinteresser	133.553	23.886
Andre finansielle indtægter	109.333	5.300
	249.637	45.929
5 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Andre finansielle omkostninger	166.508	56.035
6 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Selskabsskat	362.736	322.278
Regulering af udskudt skat	326.370	671.374
	689.106	993.652

NOTER

2021/22
Kr.

7 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Ombygning af lejede lokaler	Driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum primo	196.548	117.500	25.981.049
Årets tilgang	0	0	2.401.158
Årets afgang	0	0	0
Anskaffelsessum ultimo	196.548	117.500	28.382.207
Opskrivninger primo	0	0	4.791.344
Afgang opskrivninger	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	1.397.434
Opskrivninger ultimo	0	0	6.188.778
Afskrivninger primo	173.681	85.867	0
Afgang afskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	18.084	16.700	0
Afskrivninger ultimo	191.765	102.567	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.783	14.933	34.570.986
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021			24.000.000

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,06%
Højeste afkastprocent	7,98%
Laveste afkastprocent	5,10%

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 6,1.

Følsomhed	Afkast %	Værdi af portefølje	Forskelsværdi
Stigning 0,5 %	6,56%	31.937.511	-2.633.475
Gennemsnitligt afkastkrav	6,06%	34.570.986	0
Fald 0,5 %	5,56%	37.677.787	3.106.802

NOTER

	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
8 KAPITALANDELE I TILKNYTTET SELSKAB		
Jeppesen Havn Dageløkke ApS:		
Saldo primo	350.547	374.114
Årets afgang	-350.547	0
Årets resultat	0	-23.567
	<u>0</u>	<u>350.547</u>
Vestergårds Allé ApS:		
Saldo primo	3.000.000	0
Årets tilgang	0	3.000.000
Årets afgang	-2.000.000	0
Reklassificeret til kapitalinteresse	-1.000.000	0
	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>3.350.547</u>
9 KAPITALINTERESSER		
Løven Ejendomme A/S:		
Saldo primo	29.266.818	25.486.460
Årets resultat	2.511.796	3.670.992
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	114.002	109.366
	<u>31.892.616</u>	<u>29.266.818</u>
Seva ApS:		
Saldo primo	4.090.123	8.171.075
Årets resultat	200.085	407.269
Udloddet udbytte	0	-4.488.221
	<u>4.290.208</u>	<u>4.090.123</u>
Toprak Development ApS:		
Saldo primo	145.185	357.175
Årets afgang	-142.853	0
Årets resultat	-2.332	-211.990
	<u>0</u>	<u>145.185</u>

NOTER

	2021/22	2020/21
	Kr.	Kr.
9 KAPITALINTERESSER (FORTSAT)		
Radio Diablo ApS:		
Saldo primo	487.586	344.226
Årets resultat	858.512	347.360
Udloddet udbytte	-918.000	-204.000
	<u>428.098</u>	<u>487.586</u>
TT Projekt ApS:		
Saldo primo	808.360	794.286
Korrektion primo	-250.000	0
Årets resultat	338.556	14.074
	<u>896.916</u>	<u>808.360</u>
Nybolig Ringe A/S:		
Saldo primo	187.094	119.693
Årets resultat	421.207	348.201
Udloddet udbytte	0	-280.800
	<u>608.301</u>	<u>187.094</u>
Ejendomsselskabet Erantis ApS:		
Saldo primo	758.974	707.596
Årets resultat	51.019	51.378
	<u>809.993</u>	<u>758.974</u>
Radioselskabet Danmark ApS:		
Saldo primo	51.024	51.161
Årets resultat	106.910	127.363
Udloddet udbytte	-102.000	-127.500
	<u>55.934</u>	<u>51.024</u>

NOTER

	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
9 KAPITALINTERESSER (FORTSAT)		
Butiksinvest Fyn A/S:		
Saldo primo	2.363.731	2.000.190
Årets resultat	383.900	363.541
	<u>2.747.631</u>	<u>2.363.731</u>
Uptime-IT ApS:		
Saldo primo	206.764	109.008
Årets tilgang	248.800	0
Årets afgang	-120.000	0
Årets resultat	2.496	97.756
Udloddet udbytte	-136.360	0
	<u>201.700</u>	<u>206.764</u>
Frederiksberg Ejendomsinvest ApS:		
Årets tilgang	2.000.000	0
Årets resultat	0	0
	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
Vestergårds Allé ApS:		
Reklassificeret fra tilknyttede virksomheder	1.000.000	0
	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
KAPITALINTERESSER I ALT	<u>44.931.397</u>	<u>38.365.659</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør ultimo	<u>21.618</u>	<u>0</u>

NOTER

		2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
9 KAPITALINTERESSER (FORTSAT)			
Kapitalinteresser specificeres således:			
Navn:	Hjemsted:	Selskabs- kapital:	Stemme- og ejerandel:
Løven Ejendomme A/S	Svendborg	500.000	50 %
Seva ApS	Svendborg	250.000	50 %
Radio Diablo ApS	Svendborg	150.000	25,5 %
TT Projekt ApS	Svendborg	200.000	37,5 %
Nybolig Ringe A/S	Svendborg	500.000	23,4 %
Ejendomsselskabet Erantis ApS	Svendborg	500.000	33,2 %
Radioselskabet Danmark ApS	Svendborg	80.000	25,5 %
Butiksinvest Fyn A/S	Faaborg	7.000.000	20 %
Uptime-IT ApS	Svendborg	435.000	28,97 %
Frederiksberg Ejendomsinvest ApS	Frederiksberg	83.333	40 %
Vestergårds Allé ApS	Svendborg	3.000.000	33,3 %
10 ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE			
Fyns Amts Avis:			
Anskaffelsessum		53.000	53.000
Ejendomsselskabet Rantzau A/S:			
Saldo primo		10.366.197	2.850.971
Årets tilgang		0	6.981.921
Årets resultat		1.689.867	533.305
Udloddet udbytte		-252.190	0
		11.803.874	10.366.197
ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE I ALT		11.856.874	10.419.197

Andre værdipapirer og kapitalandele specificeres således:

Navn:	Hjemsted:	Selskabs- kapital:	Stemme- og ejerandel:
Ejendomsselskabet Rantzau A/S	Svendborg	8.280.400	16,81 %

NOTER

	2021/22	2020/21
	Kr.	Kr.
11 UDSKUDT SKAT		
Saldo primo	1.132.450	461.076
Årets regulering	326.370	671.374
Saldo ultimo	1.458.820	1.132.450
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Ombygning af lejede lokaler	-191.765	-173.681
Driftsmateriel og inventar	-102.567	-85.867
Investeringsejendomme	6.821.154	5.343.129
Periodeafgrænsningsposter	104.256	63.956
	6.631.078	5.147.538
Udskudt skat, 22 %	1.458.820	1.132.450
12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet	3.321.398	0

13 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE M.V.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebrev på i alt 4.000.000 kr. i en af selskabets ejendomme, der pr. 30. april 2022 har en bogført værdi på 7.427.450 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Uffe Jeppesen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-006942264772

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-09-24 08:10:14 UTC

NEM ID 

Michael Nymark Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:66691711

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-09-26 04:13:05 UTC

NEM ID 

Uffe Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-006942264772

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-09-26 06:25:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 61YFQ-Q2YBA-WV1UH-7JT4I-E176-I-DIMFO

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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