

# 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 2022 - 30. APRIL 2023

Godkendt på generalforsamlingen

15 / 8 20 23

Dirigent:

UFFE JEPPESEN  
DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
De uafhængige revisorers revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023</b>	
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 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. august 2023

**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 2022 - 30. april 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 revisorerets 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 noteoplysningerne, 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 10. august 2023

**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  
34. 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 6,02 %. 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, Nyborg, Lohals og Svendborg. Endelig har selskabet økonomisk interesse i virksomheder, som driver ejendomsmæglervirksomhed, ejendomsadministration, it-virksomhed og radiovirksomhed.

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2022/23 et overskud på 8.415.940 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 2022 - 30. april 2023 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 finansiell 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 poster 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 anskaffelsesværdien 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 erhvervestidspunktet. 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 %.

### GÆLDSFORPLIGTELSER

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 finansiell 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 2022/23

Noter	2022/23 Kr.	2021/22 Kr.
2 <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1.919.979	1.685.401
3 Afskrivninger .....	-34.200	-34.784
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.</b> .....	1.885.779	1.650.617
Værdiregulering af investeringsejendomme .....	0	1.397.434
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede selskaber .....	0	2.978.322
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser .....	4.487.497	4.872.149
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer .....	2.427.467	1.689.867
4 Finansielle indtægter .....	238.504	249.637
5 Finansielle omkostninger .....	-199.345	-166.508
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	8.839.902	12.671.516
6 Skat af årets resultat .....	-423.962	-689.106
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	8.415.940	11.982.410
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	5.600.443	5.506.568
Overført resultat .....	2.815.497	6.475.842
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	8.415.940	11.982.410

## BALANCE PR. 30. APRIL 2023

## AKTIVER

Noter	2022/23 Kr.	2021/22 Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>7 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Ombygning af lejede lokaler .....	90.075	4.783
Driftsmateriel og inventar .....	3.733	14.933
Investeringsjendomme .....	34.828.836	34.570.986
	<u>34.922.644</u>	<u>34.590.701</u>
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
8 Kapitalandele i tilknyttede selskaber .....	0	0
9 Kapitalinteresser .....	56.585.263	44.931.397
10 Andre værdipapirer og kapitalandele .....	15.161.762	11.856.874
Tilgodehavender hos kapitalinteresser .....	423.061	418.845
Huslejedepositum .....	120.000	120.000
	<u>72.290.086</u>	<u>57.327.116</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>107.212.730</u>	<u>91.917.817</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Mellemregning med kapitalinteresser .....	3.594.559	4.202.062
Andre tilgodehavender .....	2.669.307	6.157.574
Periodeafgrænsningsposter .....	84.275	104.256
	<u>6.348.142</u>	<u>10.463.892</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b> .....	<u>582.369</u>	<u>1.783.415</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>6.930.511</u>	<u>12.247.307</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u>114.143.241</u>	<u>104.165.124</u>

## BALANCE PR. 30. APRIL 2023

## PASSIVER

Noter	2022/23 Kr.	2021/22 Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
Anpartskapital .....	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	46.741.259	41.140.816
Dagsværdireserve regnskabsmæssig sikring .....	114.002	114.002
Overført resultat .....	57.640.551	54.825.054
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>104.695.812</b>	<b>96.279.872</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
11 Udskudt skat .....	1.464.628	1.458.820
<b>12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Prioritetsgæld .....	3.656.248	3.764.689
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	108.444	106.852
Gæld til kapitalinteresser .....	8.627	7.959
Skyldig selskabsskat .....	333.154	257.736
Anden gæld .....	3.876.329	2.289.196
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>4.326.554</b>	<b>2.661.743</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>7.982.801</b>	<b>6.426.432</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>114.143.241</b>	<b>104.165.124</b>
<b>13 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>Egenkapital pr. 1/5 2022 Kr.</b>	<b>Dagsværdi- reserve regnskabs- mæssig sikring Kr.</b>	<b>Betalt udbytte Kr.</b>	<b>Forslag til årets resultat- disponering Kr.</b>	<b>Egenkapital pr. 30/4 2023 Kr.</b>
Anpartskapital .....	200.000	0	0	0	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	41.140.816	0	0	5.600.443	46.741.259
Dagsværdireserve regn- skabsmæssig sikring .....	114.002	0	0	0	114.002
Overført resultat .....	54.825.054	0	0	2.815.497	57.640.551
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0	0
	<u>96.279.872</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.415.940</u>	<u>104.695.812</u>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	2022/23 Kr.	2021/22 Kr.
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>		
Årets resultat .....	8.415.940	11.982.410
Regulering af skatter .....	423.962	689.106
Afskrivninger.....	34.200	34.784
Værdiregulering af investeringsejendomme .....	0	-1.397.434
Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat .....	0	-2.978.322
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser .....	-4.487.497	-4.872.149
Reguleringer af finansielle forpligtelser .....	0	0
Øvrige reguleringer .....	-2.427.313	-1.689.867
Betalt selskabsskat .....	-342.890	-331.112
	1.616.402	1.437.417
Ændring i tilgodehavender .....	3.508.248	-1.762.088
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-16.617	-6.635.572
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>5.108.032</b>	<b>-6.960.244</b>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>		
Anlægsaktiver og værdipapirer:		
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-366.143	-2.401.158
Salg af materielle anlægsaktiver .....	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver mv .....	-9.327.424	-2.248.800
Salg af finansielle anlægsaktiver mv .....	-4.216	5.587.601
Modtagne udbytter .....	1.283.634	1.658.550
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-8.414.149</b>	<b>2.596.193</b>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>		
Provenu ved optagelse af langfristede gældsforpligtelser .....	0	3.956.970
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	-106.850	-85.429
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	0	410.491
Tilbagebetaling af gæld til kapitalinteresser .....	2.211.921	1.381.733
Udbetalt udbytte .....	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>2.105.071</b>	<b>5.663.765</b>
Samlet likviditetsvirkning .....	-1.201.046	1.299.714
Likviditet primo .....	1.783.415	483.701
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<b>582.369</b>	<b>1.783.415</b>

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 6,02 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 7.

**2 BRUTTOFORTJENESTE**

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

	<u>2022/23</u> Kr.	<u>2021/22</u> Kr.
<b>3 AFSKRIVNINGER</b>		
Ombygning af lejede lokaler .....	23.000	18.084
Driftsmateriel og inventar .....	11.200	16.700
	<u>34.200</u>	<u>34.784</u>
<b>4 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder .....	0	6.750
Renteindtægter fra kapitalinteresser .....	128.596	133.553
Andre finansielle indtægter .....	109.908	109.333
	<u>238.504</u>	<u>249.637</u>
<b>5 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Andre finansielle omkostninger .....	199.345	166.508
<b>6 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Selskabsskat .....	418.154	362.736
Regulering af udskudt skat .....	5.808	326.370
	<u>423.962</u>	<u>689.106</u>

## NOTER

2022/23  
Kr.

## 7 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Ombygning af lejede lokaler	Driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum primo .....	196.548	117.500	28.382.207
Årets tilgang .....	108.293	0	257.850
Årets afgang .....	0	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>304.840</b>	<b>117.500</b>	<b>28.640.058</b>
Opskrivninger primo .....	0	0	6.188.778
Afgang opskrivninger .....	0	0	0
Årets opskrivninger .....	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.188.778</b>
Afskrivninger primo .....	191.765	102.567	0
Afgang afskrivninger .....	0	0	0
Årets afskrivninger .....	23.000	11.200	0
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<b>214.765</b>	<b>113.767</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>90.075</b>	<b>3.733</b>	<b>34.828.836</b>

**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	6,02%
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 6,02.

Følsomhed	Afkast %	Værdi af portefølje	Forskelsværdi
Stigning 0,5 %	6,52%	32.157.448	-2.671.388
Gennemsnitligt afkastkrav	<b>6,02%</b>	34.828.836	0
Fald 0,5 %	5,52%	37.984.270	3.155.434

## NOTER

	2022/23 Kr.	2021/22 Kr.
<b>8 KAPITALANDELE I TILKNYTTET SELSKAB</b>		
<b>Jeppesen Havn Dageløkke ApS:</b>		
Saldo primo .....	0	350.547
Årets afgang .....	0	-350.547
Årets resultat .....	0	0
	0	0
<b>Vestergårds Allé A/S:</b>		
Saldo primo .....	0	3.000.000
Årets afgang .....	0	-2.000.000
Reklassificeret til kapitalinteresse .....	0	-1.000.000
	0	0
	0	0
<b>9 KAPITALINTERESSER</b>		
<b>Løven Ejendomme A/S:</b>		
Saldo primo .....	31.892.616	29.266.818
Årets resultat .....	811.889	2.511.796
Værdiregulering af sikringsinstrumenter .....	0	114.002
	32.704.505	31.892.616
<b>Seva ApS:</b>		
Saldo primo .....	4.290.208	4.090.123
Årets resultat .....	396.435	200.085
Udloddet udbytte .....	0	0
	4.686.643	4.290.208
<b>Toprak Development ApS:</b>		
Saldo primo .....	0	145.185
Årets afgang .....	0	-142.853
Årets resultat .....	0	-2.332
	0	0

## NOTER

	<u>2022/23</u> <u>Kr.</u>	<u>2021/22</u> <u>Kr.</u>
<b>9 KAPITALINTERESSER (FORTSAT)</b>		
<b>Radio Diablo ApS:</b>		
Saldo primo .....	428.098	487.586
Årets resultat .....	306.487	858.512
Udloddet udbytte .....	-306.000	-918.000
	<u>428.585</u>	<u>428.098</u>
<b>TT Projekt ApS:</b>		
Saldo primo .....	896.916	808.360
Korrektion primo .....	0	-250.000
Årets resultat .....	102.161	338.556
	<u>999.077</u>	<u>896.916</u>
<b>Nybolig Ringe A/S:</b>		
Saldo primo .....	608.301	187.094
Årets resultat .....	91.475	421.207
Udloddet udbytte .....	-491.301	0
	<u>208.475</u>	<u>608.301</u>
<b>Ejendomsselskabet Erantis ApS:</b>		
Saldo primo .....	809.993	758.974
Årets resultat .....	52.683	51.019
	<u>862.676</u>	<u>809.993</u>
<b>Radioselskabet Danmark ApS:</b>		
Saldo primo .....	55.934	51.024
Årets resultat .....	121.531	106.910
Udloddet udbytte .....	-153.000	-102.000
	<u>24.465</u>	<u>55.934</u>

## NOTER

	2022/23 Kr.	2021/22 Kr.
<b>9 KAPITALINTERESSER (FORTSAT)</b>		
<b>Butiksinvest Fyn A/S:</b>		
Saldo primo .....	2.747.631	2.363.731
Årets resultat .....	344.187	383.900
	<u>3.091.818</u>	<u>2.747.631</u>
<b>Uptime-IT ApS:</b>		
Saldo primo .....	201.700	206.764
Årets tilgang .....	0	248.800
Årets afgang .....	0	-120.000
Årets resultat .....	155.661	2.496
Udloddet udbytte .....	0	-136.360
	<u>357.361</u>	<u>201.700</u>
<b>Jeppesen Ejendomsaktieselskab:</b>		
Saldo primo .....	2.000.000	0
Årets tilgang .....	1.700.003	2.000.000
Årets resultat .....	463.660	0
	<u>4.163.663</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Vestergårds Allé A/S:</b>		
Reklassificeret fra tilknyttede virksomheder .....	1.000.000	1.000.000
Årets resultat .....	353.890	0
Udloddet udbytte .....	-333.333	0
	<u>1.020.557</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Ejendomsaktieselskabet Svendborg:</b>		
Årets tilgang .....	6.750.000	0
Årets resultat .....	1.287.438	0
	<u>8.037.438</u>	<u>0</u>
<b>KAPITALINTERESSER I ALT .....</b>	<u>56.585.263</u>	<u>44.931.397</u>

## NOTER

	2022/23 Kr.	2021/22 Kr.	
<b>9 KAPITALINTERESSER (FORTSAT)</b>			
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør ultimo .....	0	21.618	
Kapitalinteresser specificeres således:			
<b>Navn:</b>	<b>Hjemsted:</b>	<b>Selskabs- kapital:</b>	<b>Stemme- og ejerandel:</b>
Løven Ejendomme A/S .....	Svendborg	500.000	50 %
Seva ApS .....	Svendborg	125.000	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	29,90 %
Jeppesen Ejendomsaktieselskab .....	Svendborg	1.000.000	50 %
Vestergårds Allé A/S .....	Svendborg	3.000.000	33,33 %
Ejendomsaktieselskabet Svendborg .....	Svendborg	1.500.000	37,5 %
<b>10 ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE</b>			
<b>Fyns Amts Avis:</b>			
Anskaffelsessum .....	53.000	53.000	
<b>Ejendomsselskabet Rantzau A/S:</b>			
Saldo primo .....	11.803.874	10.366.197	
Årets tilgang .....	787.421	0	
Årets resultat .....	2.476.537	1.689.867	
Udloddet udbytte .....	0	-252.190	
	<u>15.067.832</u>	<u>11.803.874</u>	
<b>Nybolig Nyborg A/S:</b>			
Årets tilgang .....	90.000	0	
Årets resultat .....	-49.070	0	
	<u>40.930</u>	<u>0</u>	
<b>ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE I ALT .....</b>	<u>15.161.762</u>	<u>11.856.874</u>	



## NOTER

## ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE (FORTSAT)

Andre værdipapirer og kapitalandele specificeres således:

Navn:	Hjemsted:	Selskabs- kapital:	Stemme- og ejerandel:
Ejendomsselskabet Rantzau A/S .....	Svendborg	8.280.400	19,27 %
Nybolig Nyborg A/S .....	Nyborg	500.000	18 %

2022/23	2021/22
Kr.	Kr.

## 11 UDSKUDT SKAT

Saldo primo .....	1.458.820	1.132.450
Årets regulering .....	5.808	326.370
Saldo ultimo .....	1.464.628	1.458.820

Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:

Ombygning af lejede lokaler .....	-214.765	-191.765
Driftsmateriel og inventar .....	-113.767	-102.567
Investeringsejendomme .....	6.901.745	6.821.154
Periodeafgrænsningsposter .....	84.275	104.256
	6.657.488	6.631.078

Udskudt skat, 22 % .....	1.464.628	1.458.820
--------------------------	-----------	-----------

## 12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet .....	3.206.352	3.321.398
---	-----------	-----------

## 13 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER 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 2023 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Uffe Jeppesen

Direktør

Serienummer: 9fcf2e63-5dad-469e-8dd9-ab49694d53df

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-08-15 06:36:27 UTC



## Michael Nymark Jensen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c352df0f-504f-45ca-a81f-ad92b078dbfd

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-08-15 06:40:36 UTC



## Uffe Jeppesen

Dirigent

Serienummer: 9fcf2e63-5dad-469e-8dd9-ab49694d53df

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-08-15 06:44:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2JTEB-5810E-JDNXT-MVFVK-LTV81-L114F

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>