

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Forskerparken I/S
c/o Nordane Shipping A/S
Kullinggade 31 C
5700 Svendborg

CVR-nr. 17 81 47 02

Årsrapport for regnskabsåret
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2023

Susanne Buch
Dirigent



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

Indehavernes påtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Pengestrømsopgørelse	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16 - 18

INDEHAVERNES PÅTEGNING

Interessenterne har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Forskerparken I/S v/Stevns Shipping A/S og Svendborgsund Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. april 2023

Stevns Shipping A/S

Svendborgsund Ejendom ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Forskerparken I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Forskerparken I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

fortsættes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 25. april 2023

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 35486178

Michael Jensby Jakobsen
tsaut. revisor
mne34290

Jan Ole Edelbo
tatsaut. revisor
mne4404

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

VIRKSOMHEDSNAVN: Forskerparken I/S
v/Stevns Shipping A/S og Svendborgsund Ejendom ApS
Kullinggade 31 C
5700 Svendborg

CVR-nr. 17 81 47 02

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

INTERESSEENTER: Stevns Shipping A/S
Svendborgsund Ejendom ApS

REVISOR: RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg
CVR-nr.: 35 48 61 78

KONTAKTOPLYSNINGER: Michael Jensby Jakobsen, statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Virksomhedens aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt drift af Hotel Ærø indtil 1. april 2022.

USIKKERHED VED INDREGNING ELLER MÅLING

Ingen.

UDVIKLINGEN I VIRKSOMHEDENS AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser et resultat på kr. 4.562.527

Forskerparken I/S har pr. 1. april 2022 solgt ejendomme, aktivitet og goodwill relateret til hoteldriften omfattende ejendommene Brogade 1, 2A, 2B, 3A og 8A samt Sankt Peder Stræde 5A. Aktiverne omfattet af salget blev pr. 31. december 2021 nedskrevet til salgsværdien, og salget har derfor ikke påvirket årets resultat. Årets resultat er dog påvirket positivt af kursgevinster ved indfrielse af realkreditlån.

BETYDNINGSFULDE HÆNDELSER, SOM ER INDTRUFFET EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for vurdering af virksomhedens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Forskerparken I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af 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

Bruttofortjeneste

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

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

Husleje- og forpagtningsindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til foreliggende leje og forpagtningskontrakter.

Vareforbruget indeholder årets køb samt ændringer i varebeholdninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

fortsat

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 samt amortisering af realkreditlån.

Skatter

Idet interessentskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, indregnes skat af interessentskabets resultat ikke i årsregnskabet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde, bygninger, ombygning af lejede lokaler samt driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

fortsættes

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

fortsat

Materielle anlægsaktiver, fortsat

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

	Levetid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	75%
Ombygning af lejede lokaler	7 år	0%
Driftsmidler og inventar	5 - 8 år	0%
Automobiler	5 år	0%

Den forventede restværdi på bygninger er fastlagt under hensyntagen til, at grundværdier ikke er fratrukket i afskrivningsgrundlaget.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger (bruttoresultatet).

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til indre værdi på balancedagen.

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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.

fortsættes

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

fortsat

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, 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.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

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.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter 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 og bankgæld.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2022

No- ter	2022 Kr.	2021 Kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE	3.520.680	12.303.326
2. Personaleomkostninger	-1.660.609	-6.133.599
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	1.860.071	6.169.727
3. Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-278.114	-12.554.965
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	1.581.957	-6.385.238
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer	2.021.629	1.555.368
Finansielle indtægter	1.936.151	0
Finansielle omkostninger	-977.210	-1.693.736
ÅRETS RESULTAT	4.562.527	-6.523.605
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.021.629	1.319.148
Overført resultat	2.540.898	-7.842.753
Disponeret i alt	4.562.527	-6.523.605

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**AKTIVER**

<u>Spec.</u>	<u>2022</u> <u>Kr.</u>	<u>2021</u> <u>Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
4. IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Nøglepenge	0	0
5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Grunde og bygninger	51.492.724	95.424.590
Ombygning lejede lokaler	0	0
Driftsmidler og inventar	0	254.709
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	51.492.724	95.679.300
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Andre tilgodehavender	71.380	140.300
6. Andre værdipapirer og kapitalandele	14.113.556	11.354.368
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	14.184.936	11.494.668
ANLÆGSAKTIVER I ALT	65.677.660	107.173.968
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Varebeholdninger:		
Varelager	0	91.535
Tilgodehavender:		
7. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	415.501	413.007
Andre tilgodehavender	151.737	236.575
Forudbetalte omkostninger	66.614	192.008
	633.853	841.590
Likvide beholdninger	0	1.404.978
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	633.853	2.338.104
AKTIVER I ALT	66.311.513	109.512.073

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**PASSIVER**

<u>Spec.</u>	<u>2022</u> <u>Kr.</u>	<u>2021</u> <u>Kr.</u>
EGENKAPITAL:		
EGENKAPITAL I ALT	49.849.957	63.287.431
8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til realkreditinstitutter mv.	14.207.572	38.526.095
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	14.207.572	38.526.095
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
8. Afdrag langfristet gæld inden 1 år	749.326	3.051.816
Gæld til banker	28.007	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	333.243	520.816
9. Anden gæld	1.143.407	4.125.914
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.253.984	7.698.547
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	16.461.556	46.224.642
PASSIVER I ALT	66.311.513	109.512.073
1. SÆRLIGE POSTER.		
10. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER.		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2022	2021
	Kr.	Kr.
Årets resultat	4.562.527	-6.523.605
Øvrige reguleringer	-2.021.629	-1.618.504
Af- og nedskrivninger	278.114	12.554.965
Fortjeneste/tab ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver	32.184	0
	<u>2.851.196</u>	<u>4.412.856</u>
Ændring i varebeholdninger	91.535	-12.032
Ændring i tilgodehavender	276.658	-58.887
Ændring i leverandørgæld mv.	-3.199.628	-216.221
	<u>19.760</u>	<u>4.125.716</u>
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	19.760	4.125.716
INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Køb af materielle anlægsaktiver.....	0	-66.631
Salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.....	43.876.280	0
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-737.559	0
Andre pengestrømme	29.547	35
	<u>43.168.268</u>	<u>-66.596</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	43.168.268	-66.596
FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Optagelse af langfristet gæld	0	20.460.482
Indfrielse af langfristet gæld	-25.252.216	-8.606.652
Afdrag på langfristet gæld	-1.368.797	-14.255.692
Udbetalt til interessenter	-18.000.000	-990.000
Modtaget udbytte, netto	0	236.220
	<u>-44.621.013</u>	<u>-3.155.641</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-44.621.013	-3.155.641
Samlet likviditetsvirkning	-1.432.984	903.478
Likviditet primo	1.404.978	501.500
	<u>-28.007</u>	<u>1.404.978</u>
LIKVIDITET ULTIMO	-28.007	1.404.978

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket driftskredit i Danske Bank.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Stevns ShippingA/S	Svendborg- sund Ejendom ApS	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	31.643.715	31.643.715	63.287.431
Andel i årets resultat	2.281.263	2.281.263	4.562.527
Kurstabsfradrag	0	0	0
Udbetalinger	<u>-9.000.000</u>	<u>-9.000.000</u>	<u>-18.000.000</u>
Egenkapital 31. december 2022	<u>24.924.979</u>	<u>24.924.979</u>	<u>49.849.957</u>
I ovenstående indgår reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			<u>11.572.784</u>

NOTER

	<u>2022</u> Kr.	<u>2021</u> Kr.
1. SÆRLIGE POSTER:		
Særlige poster omfatter indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets normale driftsaktivitet, ligesom særlige beløb af engangskaraktter.		
Året er påvirket af Covid-19, og selskabet har herunder bl.a. været omfattet af hjælpepakker.		
Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.		
Covid-19 - Kompensation for faste omkostninger	387.664	1.429.842
Covid-19 - Lønkomensation	444.015	1.234.081
Ekstraordinær nedskrivning af ejendomme	0	-11.905.574
	<u>831.678</u>	<u>-9.241.651</u>

De særlige poster relateret til Covid-19 indgår i bruttofortjenesten i årsregnskabet, mens den ekstraordinære nedskrivning af ejendomme i sammenligningsåret indgår under af- og nedskrivninger i årsregnskabet.

2. PERSONALEOMKOSTNINGER:

Lønninger og gager	1.617.332	5.967.490
Pensioner	26.900	103.262
Andre omkostninger til social sikring	16.378	62.848
	<u>1.660.609</u>	<u>6.133.599</u>

Interessentskabet har i regnskabsåret 2022 i gennemsnit beskæftiget 19 medarbejdere i de 3 måneder hvor interessentskabet havde ansatte mod 18 medarbejdere i 2021.

3. AF- OG NEDSKRIVNINGER:

Driftsmidler, inventar	0	70.919
Ejendomme	278.114	12.484.046
	<u>278.114</u>	<u>12.554.965</u>

	<u>2022</u> Kr.
4. IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:	
Anskaffelsessum primo	35.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	-35.000
Anskaffelsessum ultimo	<u>0</u>
Afskrivninger primo	35.000
Årets afskrivninger.....	0
Årets afgang	-35.000
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>
Bogført værdi ultimo	<u>0</u>

NOTER

5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:	2022		
	Kr.		
	Ombygning lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	Bygninger
Anskaffelsessum primo	1.597.409	5.021.378	115.694.199
Årets tilgang	0	0	0
Årets afgang	-539.816	-5.021.378	-60.071.656
Reklassifikation	0	0	0
Anskaffelsessum ultimo	1.057.593	0	55.622.543
Af- og nedskrivninger primo	1.597.409	4.766.669	20.269.610
Reklassifikation	0	0	0
Årets af- og nedskrivninger.....	0	0	278.114
Årets afgang	-539.816	-4.766.669	-16.417.904
Af- og nedskrivninger ultimo	1.057.593	0	4.129.819
Bogført værdi ultimo	0	0	51.492.724

6. ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE:	2022		
	Kr.		
Anskaffelsesværdi 1. januar 2022	1.803.213		
Årets tilgang	737.559		
Årets afgang	0		
Anskaffelsesværdi 31. december 2022	2.540.772		
Værdireguleringer:			
Værdireguleringer 1. januar 2022	9.551.155		
Årets resultatandel	2.021.629		
Modtaget udbytte	0		
Værdireguleringer 31. december 2022	11.572.784		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	14.113.556		

Andre værdipapirer og kapitalandele kan specificeres således:

Navn:	Hjemsted	A/S kapital	Stemme og ejerandel
Ejendomsselskabet Rantzau A/S	Svendborg	8.280.400	18,0460%

NOTER

	2022 Kr.	2021 Kr.
7. TILGODEHAVENDER FRA SALG:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	415.501	413.007
Hensat til tab på debitorer	0	0
	415.501	413.007

8. LANGFRISTET GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet	11.427.944
Kursværdi udgør pr. 31/12 2022	13.834.751

	2022 Kr.	2021 Kr.
9. ANDEN GÆLD:		
Deposita	545.077	515.529
Skyldige beregnede renter	0	37.978
Øvrige gældsforpligtelser	598.330	3.572.406
	1.143.407	4.125.914

10. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er deponeret:

Nom. 3.000.000 kr., ejerpantebrev i Kullinggade 31A, der har en bogført værdi pr. 31. december 2022 på i alt 3.147.575 kr.

Nom. 26.000.000 kr., ejerpantebrev i Kullinggade 31A samt Havnepladsen 7, der har en bogført værdi pr. 31. december 2022 på 4.914.538 kr.

Til sikkerhed for prioritetslån i Realkredit Danmark er tinglyst 1. prioritetspant i Kullinggade 31E, St. med en restgæld på 4.107.584 kr. Ejendommens bogførte værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.146.806 kr.

Til sikkerhed for prioritetslån i Realkredit Danmark er tinglyst 1. prioritetspant i Kullinggade 31B og Kullinggade 31E, 1., ejerlejlighed 2 og 3 med en restgæld på 5.809.664 kr. Ejendommens bogførte værdi pr. 31. december 2022 udgør 32.672.547 kr.

Til sikkerhed for prioritetslån i Realkredit Danmark er tinglyst 2. prioritetspant i Kullinggade 31B og Kullinggade 31E, 1., ejerlejlighed 2 og 3 med en restgæld på 5.265.733 kr. Ejendommens bogførte værdi pr. 31. december 2022 udgør 32.672.547 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.”

Jørgen Schjerning Lundsgaard

Interessant

På vegne af: Svendborgsund Ejendom ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-031006352386

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-05-02 05:23:47 UTC

NEM ID 

Niels Conrad Højlund Hansen

Interessant

På vegne af: Stevns Shipping A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-197403779139

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-05-02 05:25:14 UTC

NEM ID 

Michael Jensby Jakobsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:67324559

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-05-02 07:08:48 UTC

NEM ID 

Jan Ole Edelbo

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:11223837

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-05-02 07:32:25 UTC

NEM ID 

Susanne Skovmose Buch

Dirigent

Serienummer: 875e12e2-50d4-4371-9fcf-04e9f514771a

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-05-02 07:47:53 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 4EDW2-3HYX5-TAJTF-TDP37-LKAE0-3EBXE

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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