

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**EJENDOMSSELSKABET RANTZAU A/S**  
**VESTERGADE 165**  
**5700 SVENDBORG**

**CVR-NR. 26 39 43 68**

**ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
den 3. april 2024

---

Arne Knudsen



---

**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

	<u>SIDE</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 12
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14 - 15
Egenkapitalopgørelse .....	16
Pengestrømsopgørelse .....	17
Noter .....	18 - 21

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Rantzau A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. marts 2024

### **DIREKTION**

---

Uffe Jeppesen

### **BESTYRELSE**

---

Arne Knudsen  
bestyrelsesformand

---

Lars Lyster Nielsen

---

Gert Nørgaard Andersen

---

Uffe Strandby

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rantzau A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rantzau A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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-lysningsne, 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 26. marts 2024

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

Michael Nymark Jensen  
statsaut. revisor  
mne33728

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Ejendomsselskabet Rantzau A/S  
c/o SEVA ApS  
Vestergade 165  
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 39 43 68

Hjemstedskommune: Svendborg

22. regnskabsår

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**DIREKTION:**

Uffe Jeppesen

**BESTYRELSE:**

Arne Knudsen (bestyrelsesformand)  
Gert Nørgaard Andersen  
Lars Lyster Nielsen  
Uffe Strandby

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at købe, udvikle og sælge fast ejendom og andre formuegoder.

### 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 7,23 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 6.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Ved regnskabsårets udløb bestod selskabets ejendomsportefølje af 14 ejendomme/komplekser, hvor ca. 2/3 af porteføljens værdimasse er beliggende i Jylland hhv. Herning, Hammel, Fredericia og Sønderborg. De øvrige ejendomme er beliggende på Fyn i hhv. Odense, Hårby, Ringe og Svendborg. Selskabets ejendomme er en kombination af udlejede bolig- og erhvervsjendomme samt enkelte projektejendomme og byggegrunde. Samtlige ejendomme er i god drift.

Selskabets driftsresultat for regnskabsåret 2023 udviser et overskud før skat på 6.219.111 kr.

Selskabets ledelse betragter resultatet som tilfredsstillende.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

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

### OPLYSNINGER OM EGNE AKTIER

Selskabet har en nominel beholdning af egne aktier på 631.379 stk., svarende til 7,63 % af den samlede kapital.

Der har i regnskabsåret været følgende bevægelser i selskabets beholdning af egne kapitalandele:

	Købs- og salgspris	Antal	Pålydende værdi	Procent af kapital
Egne aktier pr. 1. januar 2023 .....	631.379	631.379	0	7,63%
Årets tilgang .....	0	0	0	0,00%
Årets afgang .....	0	0	0	0,00%
Beholdning af egne aktier pr.				
31. december 2023 .....	<u>631.379</u>	<u>631.379</u>	<u>0</u>	<u>7,63%</u>

Erhvervelsen af egne aktier er sket som led i ændring af selskabets ejerkreds.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rantzau A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pension m.v.

#### 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 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.

#### Skat af årets resultat

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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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.

Driftsmateriel 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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Driftsmateriel og inventar .....	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige bagatelgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

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

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **Værdiforringelser af langfristede aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det som udtrykkes ved afskrivning.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

### **Egne aktier**

Anskaffelses- og afståelsessummer i forbindelse med selskabets køb og salg af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte nettoskatteaktiver, som måles til nettorealisationsværdi.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)**

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 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

### **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.

-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 fratrukket gæld til pengeinstitutter.

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2023**

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
2 <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	16.113.945	16.448.251
3 Personaleomkostninger .....	<u>-1.966.403</u>	<u>-4.628.408</u>
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.</b> .....	14.147.542	11.819.842
4 Afskrivninger .....	<u>0</u>	<u>-7.000</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.</b> .....	14.147.542	11.812.842
Værdiregulering af investeringsejendomme .....	-9.734.009	6.694.090
Gevinst ved salg af investeringsejendomme .....	4.171.180	0
Finansielle indtægter .....	830.859	159
Finansielle omkostninger .....	<u>-3.196.461</u>	<u>-3.120.453</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	6.219.111	15.386.637
5 Skat af årets resultat .....	<u>-1.364.132</u>	<u>-3.385.404</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>4.854.979</u>	<u>12.001.233</u>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte .....	0	0
Overført resultat .....	<u>4.854.979</u>	<u>12.001.233</u>
<b>Disponeret i alt</b> .....	<u>4.854.979</u>	<u>12.001.233</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023****AKTIVER**

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
6 Investeringsejendomme .....	245.000.000	259.000.000
7 Driftsmateriel .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	245.000.000	259.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b><u>245.000.000</u></b>	<b><u>259.000.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Andre tilgodehavender .....	674.888	623.986
Tilgodehavende selskabsskat .....	0	97.972
Periodeafgrænsningsposter .....	<u>83.097</u>	<u>74.021</u>
	757.985	795.978
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b><u>14.351</u></b>	<b><u>58.634</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b><u>772.336</u></b>	<b><u>854.613</u></b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b><u>245.772.336</u></b>	<b><u>259.854.612</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023****PASSIVER**

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
<b>8 EGENKAPITAL:</b>		
Selskabskapital .....	8.280.400	8.280.400
Overført resultat .....	74.783.432	69.928.453
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>83.063.832</u></b>	<b><u>78.208.853</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Udskudt skat .....	4.790.657	5.885.949
Andre hensatte forpligtelser .....	<u>3.115.303</u>	<u>4.988.997</u>
	<u>7.905.960</u>	<u>10.874.946</u>
<b>9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Prioritetsgæld .....	<u>138.837.921</u>	<u>148.243.638</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet andel af langfristet gæld .....	5.011.220	5.234.759
Gæld til pengeinstitutter .....	0	7.256.587
Skyldig selskabsskat .....	164.424	0
Anden gæld .....	<u>10.788.979</u>	<u>10.035.829</u>
	<u>15.964.623</u>	<u>22.527.175</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>154.802.544</u></b>	<b><u>170.770.813</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u>245.772.336</u></b>	<b><u>259.854.612</u></b>
<b>10 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser</b>		
<b>11 Nærtstående parter</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Egenkapital pr. 1/1 2023 Kr.</b>	<b>Betalt udbytte Kr.</b>	<b>Egne aktier Kr.</b>	<b>Forslag til årets resultat- disponering Kr.</b>	<b>Egenkapital pr. 31/12 2023 Kr.</b>
Aktiekapital .....	8.280.400	0	0	0	8.280.400
Overført resultat .....	69.928.453	0	0	4.854.979	74.783.432
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0	0
	<u>78.208.853</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.854.979</u>	<u>83.063.832</u>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Årets resultat .....	4.854.979	12.001.233
Reguleringer af skat af årets resultat .....	1.364.132	3.385.404
Af- og nedskrivninger .....	0	7.000
Øvrige reguleringer .....	3.689.135	-5.187.920
Reguleringer af renteindtægter og lignende indtægter .....	954	1.141
Betalt selskabsskat .....	<u>-2.197.982</u>	<u>-1.982.289</u>
	7.711.218	8.224.570
Ændring i tilgodehavender .....	-59.978	-343.866
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	<u>753.150</u>	<u>-103.076</u>
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b><u>8.404.389</u></b>	<b><u>7.777.627</u></b>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:</b>		
Anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-3.734.009	-831.846
Salg af materielle anlægsaktiver .....	<u>12.171.180</u>	<u>0</u>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b><u>8.437.171</u></b>	<b><u>-831.846</u></b>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:</b>		
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	-9.629.257	-5.311.049
Køb af egne aktier .....	0	-3.999.992
Betalt udbytte .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b><u>-9.629.257</u></b>	<b><u>-9.311.040</u></b>
Samlet likviditetsvirkning .....	7.212.304	-2.365.258
Likviditet primo .....	<u>-7.197.953</u>	<u>-4.832.694</u>
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<b><u>14.351</u></b>	<b><u>-7.197.953</u></b>

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

**NOTER****Note****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 vægтет gennemsnitligt afkast på 7,23 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 6.

**2 BRUTTOFORTJENESTE:**

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

**3 PERSONALEOMKOSTNINGER:**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Lønninger og gager .....	1.805.825	4.467.420
Bestyrelshonorar .....	160.000	160.000
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter .....	<u>578</u>	<u>988</u>
	<u>1.966.403</u>	<u>4.628.408</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere .....	<u>0</u>	<u>0</u>

**4 AFSKRIVNINGER:**

Driftsmateriel og inventar .....	<u>0</u>	<u>7.000</u>
----------------------------------	----------	--------------

**5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:**

Skat af årets resultat .....	2.459.424	1.964.028
Årets regulering udskudt skat .....	<u>-1.095.292</u>	<u>1.421.376</u>
	<u>1.364.132</u>	<u>3.385.404</u>

**NOTER**

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
<b>6 INVESTERINGSEJENDOMME:</b>		
Kostpris 1. januar 2023 .....	248.962.126	248.130.280
Tilgang .....	3.734.009	831.846
Afgang .....	-9.406.483	0
<b>Kostpris 31. december 2023 .....</b>	<b>243.289.651</b>	<b>248.962.126</b>
Værdiregulering 1. januar 2023 .....	10.037.874	3.343.784
Afgang værdiregulering .....	1.406.483	0
Årets regulering .....	-9.734.009	6.694.090
<b>Værdiregulering 31. december 2023 .....</b>	<b>1.710.348</b>	<b>10.037.874</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 .....</b>	<b>245.000.000</b>	<b>259.000.000</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	7,23%
Højeste afkastprocent	12,11%
Laveste afkastprocent	5,98%

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 7,23.

Følsomhed	Afkast %	Værdi af portefølje	Forskelsværdi
Stigning 0,5 %	7,73%	229.143.615	-15.856.385
Gennemsnitligt afkastkrav	<b>7,23%</b>	245.000.000	0
Fald 0,5 %	6,73%	263.214.002	18.214.003

**NOTER**

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
<b>7 DRIFTSMATERIEL:</b>		
Anskaffelsessum primo .....	35.000	35.000
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>
Afskrivninger primo .....	35.000	28.000
Afgang afskrivninger .....	0	0
Årets afskrivninger .....	0	7.000
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**8 EGENKAPITAL:****EGNE AKTIER:**

Selskabet ejer på balancedagen nom. 631.379 kr. egne aktier, hvilket svarer til 7,625 % af selskabskapitalen.

Selskabet har i regnskabsåret 2012 erhvervet nom. 163.000 kr. egne aktier, hvilket svarer til 1,9685 % af selskabskapitalen. Selskabet har i regnskabsåret 2014 afhændet nom. 45.640 kr. egne aktier, hvilket svarer til 0,5512 % af selskabskapitalen.

Selskabet har i regnskabsåret 2020 erhvervet nom. 100.000 kr. egne aktier, hvilket svarer til 1,2077 % af selskabskapitalen.

Selskabet har i regnskabsåret 2022 erhvervet nom. 414.019 kr. egne aktier, hvilket svarer til 5 % af selskabskapitalen.

Selskabet har oprindeligt erhvervet egne aktier i forbindelse med aktionærers udtræden.

**9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Af den samlede prioritetsgæld forfalder 117.352.532 kr. efter 5 år.

**10 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet prioritetspant på nom. 172.349.000 kr. i ejendomme, der pr. 31. december 2023 har en bogført værdi på 233.000.000 kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret pantebreve på i alt 29.000.000 kr., der pr. 31. december 2022 har en bogført værdi på 116.000.000 kr.

**NOTER****Note****11 NÆRTSTÅENDE PARTER:****Ejerforhold:**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Fonden for Fynske Bank

Forskerparken I/S

Svendborg Importfirma Holding A/S

L.L. Holding ApS

Jeppesen Holding Svendborg ApS

# 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.”

## Lars Lyster Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e4a5c388-eb02-47fb-9f5a-3d40af4af47d

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-05 05:55:26 UTC



## Gert Nørgaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dad9c21c-394f-44b9-bdbe-c710a6eb129c

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-04-05 06:48:42 UTC



## Uffe Strandby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3d08c22f-d907-4b4c-a69d-cc56763c2435

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-04-05 08:05:54 UTC



## Uffe Jeppesen

Direktør

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-05 10:08:13 UTC



## Arne Knudsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: aaca5276-5135-4dad-b0d3-853af23d67b9

IP: 87.55.xxx.xxx

2024-04-05 10:19:21 UTC



## Michael Nymark Jensen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATSATORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

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

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-05 10:21:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: 363YH-C65QA-LD4CW-2T0K3-ZIBBB-JZDN

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



# 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.”

**Arne Knudsen**

**Dirigent**

Serienummer: aaca5276-5135-4dad-b0d3-853af23d67b9

IP: 87.55.xxx.xxx

2024-04-05 10:23:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: 363YH-C65QA-LD4CW-2T0K3-ZIBBB-JZDN

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