

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

UDSYN A/S  
ØSTRE HAVNEVEJ 31  
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 31 06 11 72

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET  
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Godkendt på generalforsamlingen

15 / 12 2022

Dirigent:

STEFFEU LARSEN  
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

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Koncernredegørelse .....	6
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8 - 12
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14 - 15
Egenkapitalopgørelse .....	16
Pengestrømsopgørelse .....	17
Noter .....	18 - 22

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for UDSYN 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15. december 2022

### DIREKTION

---

Steffen Larsen

### BESTYRELSE

---

Mads Krarup Kjær  
bestyrelsesformand

---

Hanne Kjær

---

Lene Høj Larsen

---

Steffen Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i UDSYN A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for UDSYN A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejl-informationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokument-falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder 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 15. december 2022

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

Johan Groth  
statsaut. revisor  
mne11630

Michael Nymark Jensen  
statsaut. revisor  
mne33728

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**SELSKABSNAVN:** UDSYN A/S  
Østre Havnevej 31  
5700 Svendborg

**ØVRIGE OPLYSNINGER:** CVR-nr. 31 06 11 72  
Hjemstedskommune: Svendborg  
15. regnskabsår

**BESTYRELSE:** Mads Krarup Kjær (bestyrelsesformand)  
Hanne Kjær  
Lene Høj Larsen  
Steffen Larsen

**DIREKTION:** Steffen Larsen

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

## KONCERNREDEGØRELSE

Selskabet ejer kapitalandele i følgende tilknyttede selskaber:

	<b>Ejer- andel</b>	<b>Selskabs- kapital</b>
Ryttermarken Ejendomme ApS .....	100 %	125.000
Udviklingselskabet Faaborg ApS .....	100 %	251.000
Camahus Ejendomme ApS .....	100 %	500.000
Søholmen ApS .....	100 %	339.000
Skovsbostrand Ejendomme ApS .....	100 %	125.000
Skovsbo Eng ApS .....	100 %	13.500.000
Sørup Ejendomme ApS .....	100 %	125.000

Ovenstående tilknyttede selskaber er indregnet til indre værdi pr. 30. juni 2022.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernresultatopgørelse og -balance.

Det kan oplyses, at koncernen opfylder betingelserne for fritagelse herfor.



## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere ejerandele i andre virksomheder, og at eje, udleje, udvikle og administrere ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING

Kapitalandele i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede selskaber og kapitalinteressers resultater, og i balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Indregningen af selskabets kapitalandele i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser er således påvirket af værdiansættelsen af investeringsejendommene i de tilknyttede selskaber og kapitalinteresser.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser 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.

Markedsværdien af projektejendomme er skønnet på grundlag af den forventet salgspris, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v. afledt heraf er værdiansættelsen forbundet med øget usikkerhed.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat for regnskabsåret 2021/22 udviser et overskud på 36.585.490 kr. efter skat, hvilket bestyrelsen anser for tilfredsstillende.

Årets overskud skyldes bl.a., at der i regnskabsåret 2021/22 har været gennemført ejendomssalg med fortjenester på i alt ca. 5,4 mio. kr. før skat. Endvidere har selskaberne i koncernen indgået nye lejekontrakter samt foretaget et ejendomssalg efter balancedagen, som samlet set har medført en revurdering af dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme på ca. 34,7 mio. kr. før skat.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for UDSYN A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### NETTOOMSÆTNING

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

#### ANDRE 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 m.v.

#### PERSONALEOMKOSTNINGER

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

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### FINANSIELLE POSTER

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

### 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

Driftsmateriel 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:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel .....	2 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 salgsomkostninger 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.

### 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.

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 anskaffelsseværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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

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

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

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsseværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### 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.

### 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 acontoskatter.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### GÆLDSFORPLIGTELSE

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

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

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### 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.

### 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 med fradrag af gæld til pengeinstitutter.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2021/22

Noter	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
2 <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	247.844	685.562
3 Personalemkostninger.....	-1.367.595	-1.266.024
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.</b> .....	-1.119.752	-580.462
4 Afskrivninger.....	0	-20.241
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.</b> .....	-1.119.752	-600.703
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede selskaber .....	38.263.105	10.597.207
5 Finansielle indtægter .....	25.719	10.151
6 Finansielle omkostninger .....	-1.040.986	-2.838.937
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	36.128.085	7.167.719
7 Skat af årets resultat .....	457.405	754.248
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	36.585.490	7.921.967
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	0
Overført resultat .....	36.585.490	7.921.967
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	36.585.490	7.921.967

## BALANCE PR. 30. JUNI 2022

## AKTIVER

Noter	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
8 Driftsmateriel .....	0	0
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
9 Kapitalandele i tilknyttede selskaber .....	163.903.071	134.100.516
10 Andre kapitalandele og værdipapirer .....	100.000	100.000
	<u>164.003.071</u>	<u>134.200.516</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>164.003.071</u>	<u>134.200.516</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser .....	332.740	1.107.519
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber .....	995.026	599.460
Andre tilgodehavender .....	743.211	3.505.092
Tilgodehavende selskabsskat .....	478.228	2.412.488
11 Udskudt skatteaktiv .....	2.709.102	3.065.920
Periodeafgrænsningsposter.....	229.515	0
	<u>5.487.822</u>	<u>10.690.478</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b> .....	<u>290.663</u>	<u>5.245</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>5.778.486</u>	<u>10.695.723</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u>169.781.556</u>	<u>144.896.239</u>



## BALANCE PR. 30. JUNI 2022

## PASSIVER

Noter	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
<b>12 EGENKAPITAL</b>		
Aktiekapital .....	64.500.000	64.260.000
Overført resultat .....	45.846.293	58.754.404
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>110.346.293</b>	<b>123.014.404</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Udskudt skat .....	0	0
<b>13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Gæld til pengeinstitutter .....	13.600.000	0
Gæld til kapitalejere .....	0	2.450.000
Anden gæld .....	139.817	139.817
	<u>13.739.817</u>	<u>2.589.817</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	3.400.000	700.000
Gæld til pengeinstitutter .....	0	4.387.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	348.397	322.808
Gæld til tilknyttede selskaber .....	41.606.341	12.897.408
Anden gæld .....	340.708	984.493
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>45.695.446</b>	<b>19.292.017</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>59.435.263</b>	<b>21.881.835</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>169.781.556</b>	<b>144.896.239</b>

## 14 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.

## 15 NÆRTSTÅENDE PARTER

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>Egenkapital pr. 1/7 2021 Kr.</b>	<b>Kapital- forhøjelse Kr.</b>	<b>Egne aktier Kr.</b>	<b>Forslag til årets resultat- disponering Kr.</b>	<b>Egenkapital pr. 30/6 2022 Kr.</b>
Aktiekapital .....	64.260.000	240.000	0	0	64.500.000
Overført resultat .....	58.754.404	9.760.000	-59.253.601	36.585.490	45.846.293
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0	0
	<u>123.014.404</u>	<u>10.000.000</u>	<u>-59.253.601</u>	<u>36.585.490</u>	<u>110.346.293</u>

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>		
Årets resultat .....	36.585.490	7.921.967
Reguleringer af skat af årets resultat .....	-457.405	-754.248
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede selskaber .....	-38.263.105	-10.597.207
Afskrivninger .....	0	20.241
Betalt (refunderet) selskabsskat .....	2.748.483	1.074.456
	613.464	-2.334.792
Ændring i tilgodehavender .....	3.307.144	-3.414.946
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-618.195	475.879
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>3.302.412</b>	<b>-5.273.859</b>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>		
Anlægsaktiver og værdipapirer:		
Køb af finansielle anlægsaktiver mv. ....	-789.452	0
Salg af finansielle anlægsaktiver mv. ....	0	24.296.975
Modtagne udbytter .....	9.250.000	28.275.000
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>8.460.548</b>	<b>52.571.975</b>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>		
Kontant kapitalforhøjelse .....	10.000.000	0
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder .....	28.313.366	-16.344.895
Tilbagebetaling af gæld til kapitalinteresser .....	0	-1.143.254
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt .....	-3.150.000	-31.400.000
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt .....	17.000.000	21.009
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	0	0
Køb af egne aktier .....	-59.253.601	0
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-7.090.235</b>	<b>-48.867.140</b>
Samlet likviditetsvirkning .....	4.672.725	-1.569.024
Likviditet primo .....	-4.382.063	-2.813.039
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<b>290.662</b>	<b>-4.382.063</b>

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

## NOTER

### 1 USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Kapitalandele i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede selskaber og kapitalinteressers resultater, og i balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Indregningen af selskabets kapitalandele i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser er således påvirket af værdiansættelsen af investeringsejendommene i de tilknyttede selskaber og kapitalinteresser.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser 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.

Markedsværdien af projektejendomme er skønnet på grundlag af den forventet salgspris, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v. afledt heraf er værdiansættelsen forbundet med forøget usikkerhed.

### 2 BRUTTOFORTJENESTE

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
<b>3 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger og gager .....	1.109.701	1.045.213
Pensioner .....	192.694	186.543
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter .....	65.200	34.268
	1.367.595	1.266.024
Selskabet har i årets løb i gennemsnit beskæftiget .....	3	3
 <b>4 AFSKRIVNINGER</b>		
Driftsmateriel .....	0	20.241
 <b>5 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder .....	25.719	10.151

## NOTER

	<u>2021/22</u> <u>Kr.</u>	<u>2020/21</u> <u>Kr.</u>
<b>6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....	941.457	2.753.030
Øvrige finansielle omkostninger .....	99.529	85.907
	<u>1.040.986</u>	<u>2.838.937</u>
<b>7 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Selskabsskat .....	-796.180	-1.452.814
Regulering af udskudt skat .....	338.800	698.566
Regulering af skat tidligere år .....	-25	0
	<u>-457.405</u>	<u>-754.248</u>

## NOTER

2021/22  
Kr.

## 8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

## Driftsmateriel

Anskaffelsessum primo .....	40.482
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>40.482</b>
Afskrivninger primo .....	-40.482
Afgang afskrivninger .....	0
Årets afskrivninger .....	0
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<b>-40.482</b>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>0</b>

## 9 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER

Anskaffelsessum primo .....	208.665.135
Årets tilgang .....	789.452
Årets afgang .....	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>209.454.587</b>
Værdireguleringer primo .....	-74.564.619
Årets resultat .....	38.263.102
Afgang værdiregulering .....	0
Modtaget udbytte .....	-9.250.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter .....	0
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<b>-45.551.517</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>163.903.071</b>

Kapitalandele i tilknyttede selskaber specificeres således:

Navn:	Hjemsted:	Selskabs- kapital:	Stemme- og ejerandel:
Ryttermarken Ejendomme ApS	Svendborg	125.000	100 %
Udviklingsselskabet Faaborg ApS	Svendborg	251.000	100 %
Camahus Ejendomme ApS	Svendborg	500.000	100 %
Søholmen ApS	Svendborg	339.000	100 %
Skovsbostrand Ejendomme ApS	Svendborg	125.000	100 %
Skovsbo Eng ApS	Svendborg	13.500.000	100 %
Sørup Ejendomme ApS	Svendborg	125.000	100 %

## NOTER

	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
<b>10 ANDRE KAPITALANDELE OG VÆRDIPAPIRER</b>		
Anskaffelsessum primo.....	100.000	100.000
Årets tilgang.....	0	0
Årets afgang.....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo.....</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Værdireguleringer primo .....	0	0
Afgang af værdireguleringer .....	0	0
Nedskrivning af andre værdipapirer og kapitalandele .....	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>11 UDSKUDT SKAT/UDSKUDT SKATTEAKTIV</b>		
Saldo primo .....	-3.065.920	-3.764.486
Regulering af udskudt skatteaktiv som følge af udnyttelse af skattemæssigt underskud i sambeskatning .....	18.018	0
Årets regulering .....	338.800	698.566
<b>Saldo ultimo .....</b>	<b>-2.709.102</b>	<b>-3.065.920</b>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Driftsmateriel .....	0	-22.771
Periodeafgrænsningsposter .....	229.515	0
Skattemæssige underskud til fremførsel .....	-12.543.634	-13.913.283
	-12.314.118	-13.936.054
<b>Udskudt skat, 22 % .....</b>	<b>-2.709.102</b>	<b>-3.065.920</b>

**12 EGENKAPITAL****EGNE AKTIER**

Selskabet ejer på balancedagen nom. 32.130.000 kr. egne aktier, hvilket svarer til 49,8140 % af selskabets aktiekapital.

Selskabet har i regnskabsåret 2021/22 erhvervet nom 32.130.000 kr. egne aktier for 59.253.601 kr, hvilket på daværende tidspunkt svarede til 50 % af selskabets aktiekapital. På balancetidspunktet svarer beholdningen af egne aktier til 49,8140 % af selskabets aktiekapital.

Selskabet har erhvervet egne aktier i forbindelse med kapitalejeres udtræden.

## NOTER

	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
<b>13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet .....	0	0
Kursværdi udgør pr. 30. juni 2022 .....	17.000.000	0

**14 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE M.V.**

Selskabet har til sikkerhed for engagement med pengeinstitut deponeret anparterne i Camahus Ejendomme ApS, der har en regnskabsmæssig værdi på 62.141.075 kr.

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist og deponeret ovennævnte anparter i Camahus Ejendomme ApS, der har en regnskabsmæssig værdi på 60.024.131 kr., til sikkerhed for følgende selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- Camahus Ejendomme ApS.
- Skovsbostrand Ejendomme ApS.
- Udviklingselskabet Faaborg ApS.
- Søholmen ApS.
- Ryttermarken Ejendomme ApS.
- Skovsbo Eng ApS.
- Sørup Ejendomme ApS.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Camahus Ejendomme ApS' engagement med kreditinstitut.

**Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:**

UDSYN A/S er sambeskattet med sine danske datterselskaber. Som administrationselskab hæfter UDSYN A/S ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen, for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter, renter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ligeledes for eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse for sambeskatningskredsen for regnskabsåret 2021/22 pr. balancedagen udgør 58.454 kr.

**15 NÆRTSTÅENDE PARTER****Ejerforhold:**

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

The Way Forward ApS  
Sankt Annæ Plads 19 A, 2. mf.  
1250 København K

Storager Asset Capital A/S  
Søndervej 58  
Thurø  
5700 Svendborg



# 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.”

**Lene Høj Larsen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 08dd9441-c858-45d8-8e15-fae98d854c85

IP: 185.61.xxx.xxx

2022-12-29 18:45:31 UTC



**Mads Krarup Kjær**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: bacdba22-5967-4ac6-939a-dd070b89a654

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-12-29 18:49:23 UTC



**Steffen Larsen**

**Direktør**

Serienummer: bf7e3180-0745-498d-81ab-10deda8a0a9e

IP: 185.61.xxx.xxx

2022-12-29 22:46:47 UTC



**Steffen Larsen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: bf7e3180-0745-498d-81ab-10deda8a0a9e

IP: 185.61.xxx.xxx

2022-12-29 22:46:47 UTC



**Hanne Kjær**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 3788eed8-597c-447d-bf70-15d177354937

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-12-30 09:35:52 UTC



**Michael Nymark Jensen**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:66691711

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-12-30 09:37:00 UTC



**Johan Groth**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 188.176.xxx.xxx

2022-12-30 09:45:02 UTC



**Steffen Larsen**

**Dirigent**

Serienummer: bf7e3180-0745-498d-81ab-10deda8a0a9e

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-12-30 13:23:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: J10NU-7D4BX-7MCYM-75NIH-GSKGK-CYWG

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/validate>