

**Jeppesen Ejendomsaktieselskab
Vestergade 165C, 1
5700 Svendborg**

CVR-NR. 42129755

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

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 14. maj 2024
Dirigent

Christian Kåre Lundrup Jeppesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Jeppesen Ejendomsaktieselskab.

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 14. maj 2024

DIREKTION

Uffe Jeppesen

BESTYRELSE

Dan Eddy Jeppesen

Uffe Jeppesen

Christian Kåre Lundrup Jeppesen

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Jeppesen Ejendomsaktieselskab
c/o SEVA ApS
Vestergade 165C, 1.
5700 Svendborg

CVR-nr. 42129755

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Uffe Jeppesen

BESTYRELSE:

Dan Eddy Jeppesen
Uffe Jeppesen
Christian Kåre Lundrup Jeppesen

LEDELSEBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at købe og udleje 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. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 3.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Ved regnskabsårets udløb bestod selskabets ejendomsportefølje af 6 ejendomme/komplekser, beliggende i Svendborg, Kalundborg, Humble, Aabenraa, Faaborg og Haarby.

Selskabets ejendomme er en kombination af udlejede bolig- og erhvervsejendomme. Samtlige ejendomme er i god drift.

Selskabets driftsresultat for regnskabsåret 2023 udviser et overskud før skat på 1.562.288 kr.

Selskabets ledelse betragter resultatet som tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Efter regnskabsårets afslutning har kapitalejerne i januar foretaget en kapitalforhøjelse, hvor der er indskudt 2 investeringsejendomme samt likvider for en samlet værdi på 10,3 mio.kr.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2023

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.720.509	1.251.034
1 Personalemkostninger	-54.402	-39.263
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	1.666.107	1.211.771
Afskrivninger	-19.840	-9.865
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	1.646.267	1.201.906
Værdiregulering af investeringsejendomme	721.775	208.275
Finansielle indtægter	37.799	1.116.757
Finansielle omkostninger	-843.553	-430.113
RESULTAT FØR SKAT	1.562.288	2.096.826
2 Skat af årets resultat	-339.280	-460.456
ÅRETS RESULTAT	1.223.008	1.636.370
RESULTATDISPONERING:		
Udbytte	134.051	131.961
Overført resultat	1.088.957	1.504.409
Disponeret i alt	1.223.008	1.636.370

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

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3, 4 Investeringsejendomme	35.800.000	27.700.000
Driftsmateriel	135.739	155.579
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	35.935.739	27.855.579
ANLÆGSAKTIVER I ALT	35.935.739	27.855.579
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	791	42.138
Andre tilgodehavender	43.760	14.545
Tilgodehavende selskabsskat	57.720	0
Periodeafgrænsningsposter	0	35.483
TILGODEHAVENDER I ALT	102.271	92.166
LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	0
4 VÆRDIPAPIRER	1.095.445	1.643.030
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.197.716	1.735.196
AKTIVER I ALT	37.133.455	29.590.775

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

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	8.284.320	7.195.363
Foreslået udbytte for regnskabsåret	134.051	131.961
EGENKAPITAL I ALT	<u>9.418.371</u>	<u>8.327.324</u>
ANSVARLIG LÅNEKAPITAL	<u>1.040.000</u>	<u>1.009.789</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE:		
Udskudt skat	510.000	308.000
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>510.000</u>	<u>308.000</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Prioritetsgæld	23.457.659	18.260.641
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>23.457.659</u>	<u>18.260.641</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Kortfristet andel af langfristet gæld	601.787	543.975
Gæld til pengeinstitutter	1.315.296	480.641
Skyldig selskabsskat	0	38.456
Anden gæld	790.342	621.949
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>2.707.425</u>	<u>1.685.021</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>26.165.084</u>	<u>19.945.662</u>
PASSIVER I ALT	<u>37.133.455</u>	<u>29.590.775</u>

6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital pr. 1/1 2023	Udloddet udbytte	Forslag til årets resultat- disponering	Egenkapital pr. 31/12 2023
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Aktiekapital	1.000.000	0	0	1.000.000
Overført resultat	7.195.363	0	1.088.957	8.284.320
Foreslået udbytte	131.961	-131.961	134.051	134.051
	8.327.325	-131.961	1.223.008	9.418.371

NOTER**Note****1 PERSONALEOMKOSTNINGER:**

Selskabet har i 2023 i gennemsnit haft 0 fuldtidsansatte (2022: 0).

2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Skat af årets resultat	-137.280	-368.456
Årets regulering udskudt skat	-202.000	-92.000
	-339.280	-460.456

3 INVESTERINGSEJENDOMME:

Selskabets investeringsejendomme består af 6 ejendomme beliggende i Svendborg, Kalundborg, Aabenraa, Humble, Faaborg og Haarby.

Investeringsejendomme til dagsværdi måles på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på de forventede lejeindtægter, driftsudgifter og et afkastkrav. Fastsættelse af afkastkrav er den mest centrale forudsætning for målingen af investeringsejendomme til dagsværdi.

Ledelsen har ved fastsættelse af dagsværdien anvendt følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,40%
Højeste afkastprocent	10,10%
Laveste afkastprocent	6,30%

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

Følsomhed	Afkast %	Værdi af portefølje	Forskelsværdi
Stigning 0,5 %	7,90%	33.534.177	-2.265.823
Gennemsnitligt afkastkrav	7,40%	35.800.000	0
Fald 0,5 %	6,90%	38.394.203	2.594.203

4 DAGSVÆRDIOPLYSNINGER

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede obligationer
Dagsværdi på balancedagen	35.800.000	1.095.445
Dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	721.775	20.200
Dagsværdiregulering indregnet i egenkapitalen	0	0

NOTER**5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Af den samlede prioritetsgæld forfalder 21.353.394 kr. efter 5 år.

6 SIKKERHEDSSTILLELSE, EVENTUALFORPLIGTELSE OG -AKTIVER:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet prioritetspant med restgæld på 24.355.887 kr. i ejendomme, der pr. 31. december 2023 har en bogført værdi på 35.800.000 kr.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Selskabet har anlagt retssag mod sælger af Storegade 22, Aabenraa. Ledelsen forventer at vinde denne sag, men har ikke indregnet et aktiv, da beløbet ikke kan opgøres pålideligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Jeppesen Ejendomsaktieselskab 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.

Der er sket tilpasning af sammenligningstal uden at dette har påvirket resultatopgørelse, egenkapital eller balancesum.

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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

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

Dagsværdi = Nettoresultat / afkastkrav

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.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Driftsmateriel og inventar

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:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 aconto-skatter.

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.

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 nominal værdi.

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.”

Christian Kåre Lundrup Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 23621b69-7de3-419c-b106-866addca1dac

IP: 46.36.xxx.xxx

2024-05-14 13:37:41 UTC



Christian Kåre Lundrup Jeppesen

Dirigent

Serienummer: 23621b69-7de3-419c-b106-866addca1dac

IP: 46.36.xxx.xxx

2024-05-14 13:37:41 UTC



Dan Eddy Jeppesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 35576531-0d74-4528-9608-5dc8d04fe7b3

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-14 15:09:28 UTC



Uffe Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-05-14 16:02:06 UTC



Uffe Jeppesen

Direktør

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

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-05-14 16:02:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: THCOJ-CG33B-02IKT-J8FL6-MX2AU-5E8MI

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**