

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

CVR-NR. 42129755

**ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 20. februar 2023
Dirigent

Uffe Jeppesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. februar 2023

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

LEDELSESBERETNING

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 4 ejendomme/komplekser, beliggende i Svendborg, Kalundborg, Humble og Aabenraa.

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 2022 udviser et overskud før skat på 2.096.826 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.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.251.034	549.967
1 Personalemkostninger	-39.263	-13.566
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	1.211.771	536.401
Afskrivninger	-9.865	-264
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	1.201.906	536.137
Værdiregulering af investeringsejendomme	208.275	784.175
Finansielle indtægter	1.116.757	18.850
Finansielle omkostninger	-430.113	-196.771
RESULTAT FØR SKAT	2.096.826	1.142.391
2 Skat af årets resultat	-460.456	-251.440
ÅRETS RESULTAT	1.636.370	890.951
RESULTATDISPONERING:		
Udbytte	131.961	0
Overført resultat	1.504.409	890.951
Disponeret i alt	1.636.370	890.951

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

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3, 4 Investeringsejendomme	27.700.000	21.500.000
Driftsmateriel	155.579	32.444
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	27.855.579	21.532.444
ANLÆGSAKTIVER I ALT	27.855.579	21.532.444
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	42.138	12.975
Andre tilgodehavender	14.545	198.585
Tilgodehavende selskabsskat	0	9.560
Periodeafgrænsningsposter	35.483	7.311
TILGODEHAVENDER I ALT	92.166	228.431
LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	17.414
4 VÆRDIPAPIRER	1.643.030	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.735.196	245.845
AKTIVER I ALT	29.590.775	21.778.289

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

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	1.000.000	83.333
Overført resultat	7.195.363	4.907.618
Foreslået udbytte for regnskabsåret	131.961	0
EGENKAPITAL I ALT	8.327.324	4.990.951
ANSVARLIG LÅNEKAPITAL	1.009.789	0
HENSATTE FORPLIGTELSE:		
Udskudt skat	308.000	216.000
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	308.000	216.000
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Prioritetsgæld	18.260.641	8.637.302
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	18.260.641	8.637.302
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Kortfristet andel af langfristet gæld	543.975	319.040
Gæld til pengeinstitutter	480.641	7.188.629
Skyldig selskabsskat	38.456	0
Anden gæld	621.949	426.367
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	1.685.021	7.934.036
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	19.945.662	16.571.338
PASSIVER I ALT	29.590.775	21.778.289

6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital pr. 1/1 2022 Kr.	Kapitalforhøjelse Kr.	Forslag til årets resultat- disponering Kr.	Egenkapital pr. 31/12 2022 Kr.
Aktiekapital	83.333	916.667	0	1.000.000
Overført resultat	4.907.618	783.336	1.504.409	7.195.363
Foreslået udbytte	0	0	131.961	131.961
	<u>4.990.951</u>	<u>1.700.003</u>	<u>1.636.370</u>	<u>8.327.324</u>

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

Selskabet har i 2022 i gennemsnit haft 0 fuldtidsansatte (2021: 0).

2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Skat af årets resultat	-368.456	-35.440
Årets regulering udskudt skat	-92.000	-216.000
	-460.456	-251.440

3 INVESTERINGSEJENDOMME:

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejendomme beliggende i Svendborg, Kalundborg, Aabenraa og Humble.

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	6,40%
Højeste afkastprocent	8,00%
Laveste afkastprocent	5,70%

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 %	6,90%	25.692.754	-2.007.246
Gennemsnitligt afkastkrav	6,40%	27.700.000	0
Fald 0,5 %	5,90%	30.047.458	2.347.458

4 DAGSVÆRDIOPLYSNINGER

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede obligationer
Dagsværdi på balancedagen	27.700.000	1.643.030
Dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	208.275	44.630
Dagsværdiregulering indregnet i egenkapitalen	0	0

NOTER**5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Af den samlede prioritetsgæld forfalder 16.255.293 kr. efter 5 år.

6 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet prioritetspant med restgæld på 19.077.732 kr. i ejendomme, der pr. 31. december 2022 har en bogført værdi på 27.700.000 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 2022 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 registeret, 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: 85.27.xxx.xxx

2023-02-20 09:06:21 UTC



Dan Eddy Jeppesen

Bestyrelsesformand

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-20 09:31:54 UTC



Uffe Jeppesen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-006942264772

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-02-20 12:49:16 UTC



Uffe Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-006942264772

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-02-20 12:49:16 UTC



Uffe Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-006942264772

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-02-20 12:50:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8JPDO-C4EZV-ZNE0X-J5QVF-CTJ7Z-FZGDU

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 tidsstempet 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>