

## **Ejendomsfokus ApS**

**Naverland 34**

**2600 Glostrup**

**(CVR-nr. 33 86 64 61)**

## **Årsrapport for 2023**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024

---

Peter Jeppesen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>6</b>
Resultatopgørelse	<b>10</b>
Balance	<b>11</b>
Noter	<b>13</b>

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsfokus ApS Naverland 34 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 33 86 64 61
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Peter Jeppesen
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsfokus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 30. juni 2024

### Direktion

Peter Jeppesen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

4

### Til kapitalejerne i Ejendomsfokus ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsfokus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 erklæring om udvidet gennemgang

5

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Køge, den 30. juni 2024

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne31474

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsfokus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet i henhold til lejekontrakter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder gevinst og tab ved salg af anlægsaktiver, løn- og gagerefusioner samt andre ikke direkte driftsafledte indtægter og udgifter.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

#### 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 indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. I beregningen indgår normal husleje. I udgifterne er indregnet ejendomsskatter, forsikringer, alm. vedligeholdelse og visse forbrugsudgifter mv.



### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

### Kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi (konsolideringsmetoden). Værdien opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Negativ regnskabsmæssig værdi i kapitalinteresser måles til nul kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder, i det omfang det vurderes som uerholdeligt, nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under andre hensættelser i det omfang, moderselskabet er forpligtet til at dække kapitalinteressers gæld.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

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

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.549.445</b>	<b>2.065.692</b>
3 Personaleomkostninger	-722.615	-833.959
Andre driftsomkostninger	-3.858.035	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.031.205</b>	<b>1.231.733</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-42.595	-56.787
Andre finansielle indtægter	950.918	308.165
Andre finansielle omkostninger	-2.479.714	-735.468
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.602.596</b>	<b>747.643</b>
5 Skat af årets resultat	-73.025	-319
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-3.675.621</b>	<b>747.324</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-42.595	-56.787
Overført resultat	-3.633.026	804.111
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-3.675.621</b>	<b>747.324</b>

Balance pr. 31. december

11

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
6 Investeringsejendomme	39.800.000	39.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.800.000</b>	<b>39.800.000</b>
Kapitalinteresser	1.701.173	1.743.768
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.701.173</b>	<b>1.743.768</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>41.501.173</b>	<b>41.543.768</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.447	1.810
Andre tilgodehavender	12.605.235	9.401.979
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.611.682</b>	<b>9.403.789</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>644</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>12.612.326</b>	<b>9.403.789</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>54.113.499</b>	<b>50.947.557</b>

Balance pr. 31. december

12

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.201.173	1.243.768
Overført resultat	4.729.847	8.362.873
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>6.011.020</b>	<b>9.686.641</b>
Udskudt skat	1.473.973	1.473.973
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>1.473.973</b>	<b>1.473.973</b>
Gæld til realkreditinstitutter	28.489.223	28.675.794
<b>7 Langfristet gæld i alt</b>	<b>28.489.223</b>	<b>28.675.794</b>
Gæld til realkreditinstitutter	359.054	531.537
Kreditinstitutter m.v.	4.762.325	5.379.132
Modtagne forudbetalinger fra kunder	999.081	940.951
Selskabsskat	73.025	382.561
Anden gæld	11.945.798	3.876.968
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>18.139.283</b>	<b>11.111.149</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>46.628.506</b>	<b>39.786.943</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>54.113.499</b>	<b>50.947.557</b>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
8 Eventualposter		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er at udøve virksomhed med køb/salg og udlejning af erhvervsejendomme		
<b>2 Særlige oplysninger til årsregnskabet</b>		
<b>Usædvanlige forhold</b>		
Selskabet har tab kr. 3.858.035 vedrørende tilgodehavende hos Jeppesen Byggeri og Service ApS som er gået konkurs på baggrund af et større tab på voldgiftssag.		
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	658.510	743.073
Pensioner	54.600	77.400
Andre udgifter til social sikring	9.505	13.486
	<u>722.615</u>	<u>833.959</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>4 Særlige poster</b>		
Tab på tilgodehavende. Der henvises til note 2. Indgår i resultatopgørelsen under "Andre driftsomkostninger".	<u>3.858.035</u>	
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	73.025	186.661
Årets regulering af udskudt skat	0	-204.196
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	17.854
	<u>73.025</u>	<u>319</u>

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	39.800.000	39.800.000
Afkastsats	5,0%	5,4%
<b>Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	<b>Værdi</b>	<b>Ændring</b>
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	4,8%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	41.534.000	1.734.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,3%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	37.555.000	-2.245.000
<b>7 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>27.053.008</u>	<u>26.549.648</u>
<b>8 Eventualposter</b>		
<b>Leasingforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået leasingaftaler for følgende beløb:		
Leasingaftaler uopsigeligt i 1 år, forpligtelse	<u>378.000</u>	

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>33.002.000</u>	
Ejerpantebrev i ejendom, nominelt	<u>5.000.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>39.800.000</u>	



# 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.”

## Peter Jeppesen

### Direktør

På vegne af: Ejendomsfokus ApS

Serienummer: [pj@erhvervsagenten.dk](mailto:pj@erhvervsagenten.dk)

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-07-01 12:20:26 UTC



## Brian Hildskov Hansen

ADDERE REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 34589992

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: 92b1fcec-40a6-4c6a-a4e8-2e128a7c47d5

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-07-01 12:31:41 UTC



## Peter Jeppesen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsfokus ApS

Serienummer: [pj@erhvervsagenten.dk](mailto:pj@erhvervsagenten.dk)

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-07-01 12:33:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4MLKB-1V1OF-EXE7T-ZIABV-70CPD-WLXHK

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>