

**Ejendomsteam ApS  
Naverland 34  
2600 Glostrup**

**Årsrapport 2021**

**(CVR nr. 34 70 34 34)**

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29/7 2022

Som dirigent :

---

Peter Jeppesen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Ledelsens regnskabspåtegning</b>	1
<b>Revisionspåtegning</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	6
<b>Resultatopgørelse</b>	10
<b>Aktiver</b>	11
<b>Passiver</b>	12
<b>Noter</b>	13

## Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for Ejendomsteam ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. juli 2022

Direktion :

---

Peter Jeppesen

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne af Ejendomsteam ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsteam ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsregnskaber, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 afsnit-tet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derodover 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende overtrædelse af momslovgivningen og kildeskatteloven.

Selskabets ledelse har ikke angivet momsen korrekt til Skattestyrelsen. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Selskabets ledelse har ikke angivet lønninger rettidigt idet lønningerne forskubber sig en måned i forhold til angivelsestidspunktet.

Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Birkerød, den 29. juli 2022

Revisionsfirmaet Mentor  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR.nr 28136196

Niels Fisker-Andersen  
Registreret revisor FSR  
Revisor ID: MNE 10825

### Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsteam ApS Naverland 34 2600 Glostrup
<b>Hjemsted</b>	Albertslund Kommune
<b>CVR - nr.</b>	34 70 34 34
<b>Direktion</b>	Peter Jeppesen
<b>Stiftere</b>	Jeppesen Fonden ApS
<b>Ejerforhold</b>	Jeppesen Fonden ApS
<b>Revision</b>	Revisionsfirmaet Mentor Registreret Revisionsanpartsselskab Blokken 90 3460 Birkerød
<b>Anpartskapital</b>	kr. 160.000,00
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende og forventer også et positivt resultat det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsteam ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### 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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre driftsudgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

### Finansielle poster

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



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

#### Ejendomme

Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommene baseret på markedets afkastgrad, ejendommenes forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af selskabets praksis med indregning af ejendommene til markedsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger. - jfr. Note 4

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.

Ledelsen undlader iht. ÅRL. § 38 at afskrive på bygningerne og installationer.

Bygninger	afskrives ikke
Installationer	afskrives ikke
Driftsmidler	5 år

Bygninger er reguleret iht. Den afkastbaserede model.

Aktiver med en kostpris på under 30.700 kr. pr. enhed 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 afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender fra tjenesteydelser

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

## BALANCE

### 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 gældsmetode 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 i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er kursreguleret iht. kursværdi på statustidspunktet.

**Resultatopgørelse for perioden  
1. januar - 31. december**

Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	2.759.136	2.682.334
1 Personaleomkostninger	-821.941	-1.131.223
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<u>1.937.195</u>	<u>1.551.111</u>
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.503.684	-261.986
Andre driftsudgifter	-38.778	0
2 Afskrivninger	-10.399	-10.399
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>4.391.702</u>	<u>1.278.726</u>
Finansielle indtægter	91.439	22.719
Finansielle udgifter	-730.141	-1.102.794
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<u>3.753.000</u>	<u>198.651</u>
3 Skat af årets resultat	-865.348	-44.398
<b>Årets resultat</b>	<u><u>2.887.652</u></u>	<u><u>154.253</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>2.887.652</u>	
<b>I alt til disposition</b>	<u><u>2.887.652</u></u>	

### Egenkapitalopgørelse

	Anparts kapital	Overført resultat	Total
Egenkapital 1. januar 2021	160.000	12.718.272	12.878.272
Resultatdisponering		2.887.652	2.887.652
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>160.000</b>	<b>15.605.924</b>	<b>15.765.924</b>

### Noter

	2021	2020	
<b>Antal ansatte i gennemsnit</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
<b>1 Personaleudgifter</b>			
Lønninger	794.739	1.043.572	
Skyldige feriepenge	0	6.797	
FP forsættene funktionærer	0	37.842	
Pensioner	9.261	29.036	
Andre udgifter til social sikring	17.941	13.976	
<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>821.941</b>	<b>1.131.223</b>	
<b>2 Anlægsoversigt</b>			
	<b>Installationer</b>	<b>Ejendomme</b>	<b>Inventar &amp; Driftsmidler</b>
Samlet anskaffelsessum pr. 01.01.2021	0	44.781.683	51.995
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	-9.573.000	0
<b>Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2021</b>	<b>0</b>	<b>35.208.683</b>	<b>51.995</b>
Opskrivninger i 2021	0	3.447.205	0
Opskrivninger i tidligere år	0	4.176.134	0
<b>Samlede opskrivninger pr. 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>7.623.339</b>	<b>0</b>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2021	0	0	41.364
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-294.083	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0	10.399
<b>Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2021</b>	<b>0</b>	<b>-294.083</b>	<b>51.763</b>
<b>Bogført værdi 31.12 2021</b>	<b>0</b>	<b>43.126.105</b>	<b>232</b>
<b>Årets af- og nedskrivninger:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Ejendomme	0	0	
Installationer	0	0	
Inventar & driftsmidler	10.399	0	
<b>Samlede afskrivninger</b>	<b>10.399</b>	<b>0</b>	

### Noter

	2021	2020
<b>3 Selskabsskat</b>		
Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:		
Beregnet selskabsskat	364.474	44.398
Regulering af udskudt skat	500.874	0
<b>Selskabsskat i alt</b>	<u>865.348</u>	<u>44.398</u>
<b>Skyldig selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat, primo	0	0
Betalt selskabsskat	0	0
Beregnet selskabsskat	0	0
acontoskat	0	0
Renter selskabsskat	0	0
<b>Skyldig selskabsskat i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skat</b>		
Primo	1.240.959	1.240.959
Ultimo	1.741.833	1.240.959
<b>Forskydning udskudt skat i alt</b>	<u>500.874</u>	<u>0</u>
<b>4 Restgæld forfald efter for 5 år</b>	<u>21.606.446</u>	

## Noter

### 4 Ejendomme er optaget til vurderingssum iht. ÅRL § 38

#### Dagsværdi investeringsejendomme

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

##### Indregning investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangslej for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,6

## Noter

### **Følsomhedsanalyse:**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen føre til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændre i henholdsvis op- og nedadgående retning:

-0,25% medfører en regulering i den bogførte værdi på TDKK 1.032

+0,25% medfører en regulering i den bogførte værdi på TDKK - 960

### **5 Garanti & eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt udbytteskat.

### **6 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er lyst Realkreditpantebreve på kr. 47.778.000.

Til sikkerhed for bankgæld m.v. er lyst sekundært pant for kr. 6.250.000.

# 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

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 213.249.xxx.xxx

2022-07-29 17:45:16 UTC

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-815593121654

IP: 109.57.xxx.xxx

2022-07-29 17:55:47 UTC

NEM ID 

## Peter Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 213.249.xxx.xxx

2022-07-29 18:07:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentmøgle: MLVIP-LV2X8-2CZLJ-E27C8-JEGEY-WZA20

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](mailto: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>