

Ejendomsfokus ApS

Naverland 34

2600 Glostrup

(CVR-nr. 33 86 64 61)

Årsrapport for 2024

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2025

Peter Jeppesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Ejendomsfokus ApS Naverland 34 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 33 86 64 61
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Direktion	Diana Melchior Svennesen Biltsted Jeppesen
Datterselskaber	Erhvervs-Agenten ApS P. Jeppesen Holding ApS
Revisor	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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 2. juli 2025

Direktion

Diana Melchior Svennesen Biltsted 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2. juli 2025

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.

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 grundskyld.

Andre driftsindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

7

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab ved salg af anlægsaktiver samt andre ikke direkte driftsafledte 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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som 'Selskabsskat' under gældsforpligtelser eller tilgodehavender. Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og 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 tilknyttede virksomheder og 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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers gæld.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og 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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Tilgodehavender

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

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

Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttoresultat	2.433.782	2.397.432
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.173.096	0
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-540.809	-42.595
Andre driftsindtægter	86.187	538.143
Andre eksterne omkostninger	-334.534	-386.130
Bruttofortjeneste	5.817.722	2.506.850
2 Personaleomkostninger	-468.137	-722.615
Andre driftsomkostninger	0	-3.858.035
Driftsresultat	5.349.585	-2.073.800
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-900.000	0
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	108.948	0
Andre finansielle indtægter	336.367	984.122
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-68.591	0
Andre finansielle omkostninger	-2.956.887	-2.512.918
Resultat før skat	1.869.422	-3.602.596
3 Skat af årets resultat	387.831	-73.025
ÅRETS RESULTAT	2.257.253	-3.675.621
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.632.287	-42.595
Overført resultat	-1.375.034	-3.633.026
Anvendelse i alt	2.257.253	-3.675.621

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
4 Investeringsejendomme	38.900.000	39.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	38.900.000	39.800.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	26.097.693	0
Kapitalinteresser	9.204.187	1.701.173
Finansielle anlægsaktiver i alt	35.301.880	1.701.173
ANLÆGSAKTIVER I ALT	74.201.880	41.501.173
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.810	6.447
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.356.122	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	276.584	75.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	135.300	0
Andre tilgodehavender	1.456.447	12.530.235
Tilgodehavender i alt	8.226.263	12.611.682
Likvide beholdninger	100	644
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.226.363	12.612.326
AKTIVER I ALT	82.428.243	54.113.499

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

Note	2024 kr.	2023 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.833.460	1.201.173
Overført resultat	3.354.813	4.729.847
EGENKAPITAL I ALT	8.268.273	6.011.020
Udskudt skat	1.194.338	1.473.973
HENSÆTTELSER I ALT	1.194.338	1.473.973
Gæld til realkreditinstitutter	28.139.496	28.489.223
5 Langfristet gæld i alt	28.139.496	28.489.223
Gæld til realkreditinstitutter	354.256	359.054
Kreditinstitutter m.v.	4.871.110	4.762.325
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.435.525	999.081
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	31.250
Gæld til kapitalinteresser	2.062.686	0
Selskabsskat	0	73.025
Skyldigt sambeskatningsbidrag	27.104	0
Anden gæld	36.049.455	11.914.548
Kortfristet gæld i alt	44.826.136	18.139.283
GÆLD I ALT	72.965.632	46.628.506
PASSIVER I ALT	82.428.243	54.113.499

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

6 Eventualposter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Note	2024 kr.	2023 kr.
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er at udøve virksomhed med køb/salg og udlejning af erhvervsejendomme		
2 Personaleomkostninger		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	405.911	658.510
Pensioner	48.840	54.600
Andre udgifter til social sikring	13.386	9.505
	468.137	722.615
Gennemsnitligt antal ansatte	1	2
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-108.196	73.025
Årets regulering af udskudt skat	-279.635	0
	-387.831	73.025

4 Investeringsejendomme

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ledelsen anvender skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien, hvilket indebærer en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Dagsværdien for ejendomme anvendt til bolig beliggende i Tølløse er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger:

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	38.900.000	39.800.000
Årets regulering direkte indregnet i resultatopgørelsen	-900.000	0
Afkastsats	6,00%	5,00%

Note	2024 kr.	2023 kr.
Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2024 er der anvendt et afkastkrav på 6%.		
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:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,75%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	41.531.122	2.631.122
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	6,25%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	38.207.367	-692.633
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>26.700.000</u>	<u>27.100.000</u>
6 Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret for gæld til kreditinstitutter i tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt selskab, ejet af samme ultimative ejer.		
	<u>11.157.604</u>	
Leasingforpligtelser		
Selskabet har indgået leasingaftaler for følgende beløb:		
Leasingaftaler, forpligtelse	<u>378.000</u>	
Sambeskatning		
Ejendomsfokus ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skattestyrelsen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
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>38.900.000</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.”

Diana Melchior Svennesen Biltsted Jeppesen

Direktion

Serienummer: 962960b5-2fbe-4550-b39d-667c82f0f245

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-07-02 14:36:52 UTC



Brian Hildskov Hansen

ADDERE REVISION STATSATORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 34589992

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

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

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-07-02 14:50:36 UTC



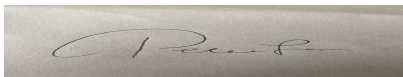
Peter Jeppesen

Dirigent

Serienummer: pj@erhvervsagenten.dk

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-07-02 14:53:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.