

**Ejendomsfokus ApS
Glostrup, den 27. juli 2022
2600 Glostrup**

Årsrapport 2021

(CVR nr. 33 86 64 61)

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28/7 2022

Som dirigent :

Peter Jeppesen

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for Ejendomsfokus 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 Ejendomsfokus ApS

Konklusion

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

Årsregnskabet, 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 afsnittet ”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 hand-linger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover ud-fører 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 derudover 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 vedr. lønangivelser

Selskabet har ikke indberettet Løn, A-skat og AM-bidrag korrekt i løbet af regnskabsåret.

Samlet set stemmer lønnen for regnskabsåret med årets samlede angivelser til det offentlige.

Ledelsen kan ifalde ansvar for de fejlagtige angivelser.

Birkerød, den 28. juli 2022

Revisionsfirmaet Mentor
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR.nr 28136196

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsfokus ApS Naverland 34 2600 Glostrup
Hjemsted	Albertslund Kommune
CVR - nr.	32 29 53 04
Direktion	Peter Jeppesen
Stiftere	Jeppesen Fonden ApS
Ejerforhold	Jeppesen Fonden ApS
Revision	Revisionsfirmaet Mentor Registreret Revisionsanpartsselskab Blokken 90 3460 Birkerød
Anpartskapital	kr. 125.000,00
Regnskabsår	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 for 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 Ejendomsfokus 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 6

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.

Associerede virksomheder

Associerede virksomheder indregnes ved tilgang til kostpris, efterfølgende måles de til indre værdi.

Op- og nedskrivninger føres over resultatopgørelsen og modposteres over opskrivninger på egenkapitalen

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.

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
	Bruttoresultat	2.215.005	2.025.397
1	Personaleomkostninger	-823.721	-202.736
	Bruttofortjeneste	<u>1.391.284</u>	<u>1.822.661</u>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.201.875	0
	Andre driftsudgifter	-4.286.875	0
2	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansielle poster	<u>306.284</u>	<u>1.822.661</u>
	Resultat kapitalinteresser	1.300.555	0
	Finansielle indtægter	99.877	0
	Finansielle udgifter	-543.916	-510.323
	Ordinært resultat før skat	<u>1.162.800</u>	<u>1.312.338</u>
4	Skat af årets resultat	-178.046	-294.594
	Årets resultat	<u><u>984.754</u></u>	<u><u>1.017.744</u></u>
	Resultatdisponering		
	Opskrivninger kapitalinteresser	-1.300.555	
	Udbytte	0	
	Overført resultat	<u>984.754</u>	
	I alt til disposition	<u><u>-315.801</u></u>	

Balance 31. december
Aktiver

Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
2 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme	39.800.000	45.600.000
Installationer	0	0
Driftsmidler	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.800.000</u>	<u>45.600.000</u>
3 Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.800.555	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.800.555</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>41.600.555</u>	<u>45.600.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	5.510.469	4.140.545
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.689	0
Tilgodehavender i alt	<u>5.540.158</u>	<u>4.140.545</u>
Likvide beholdninger	<u>496</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.540.654</u>	<u>4.140.545</u>
Aktiver i alt	<u>47.141.209</u>	<u>49.740.545</u>

Balance 31. december
Passiver

Note	2021	2020
Egenkapital		
Selskabskapital	80.000	80.000
Opskrivning tilknyttede virksomheder	1.300.555	
Overført resultat	7.558.762	7.874.563
Egenkapital i alt	8.939.317	7.954.563
Hensættelser		
4 Hensættelse til udskudt skat	1.678.169	1.678.169
Hensættelser i alt	1.678.169	1.678.169
Gæld		
Langfristet gæld		
5 Prioritetsgæld	29.337.820	33.265.877
Deposita	827.606	979.801
Langfristet gæld i alt	30.165.426	34.245.678
Kortfristet gæld		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	552.592	900.000
Gæld til pengeinstitutter	0	24.223
Anden gæld	5.356.499	4.615.705
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	271.160	9.131
4 Selskabsskat	178.046	313.076
Kortfristet gæld i alt	6.358.297	5.862.135
Gæld i alt	36.523.723	40.107.813
Passiver i alt	47.141.209	49.740.545
7 Garanti & eventualforpligtelser		
8 Sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Anparts kapital	Overført resultat	Total
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	7.874.563	7.954.563
Opskrivning kapitalandee		1.300.555	1.300.555
Resultatdisponering		-315.801	-315.801
Egenkapital 31. december 2021	80.000	8.859.317	8.939.317

	2021	2020
Antal ansatte i gennemsnit	2	1
1 Personaleudgifter		
Lønninger	740.589	179.432
Pensioner	76.800	21.600
Andre udgifter til social sikring	6.332	1.704
Personaleudgifter i alt	823.721	202.736

2 Anlægsoversigt	Installationer	Ejendomme	Inventar & Driftsmidler
Samlet anskaffelsessum pr. 01.01.2021	0	37.971.959	0
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	-4.871.834	0
Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2021	0	33.100.125	0
Opskrivninger i 2018	0	3.201.875	0
Opskrivninger i tidligere år	0	7.628.041	0
Samlede opskrivninger pr. 31. december 2021	0	10.829.916	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2018	0	0	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	4.130.041	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2021	0	4.130.041	0
Bogført værdi 31.12 2021	0	39.800.000	0

Årets af- og nedskrivninger:	2021	2020
Ejendomme	0	0
Installationer	0	0
Inventar & driftsmidler	0	0
Samlede afskrivninger	0	0

Noter

	2021	2020
3 Kapitalandele i assocerede virksomheder		
Posten består af nom. 80.000 anparter i 2021 Invest Dyrehavevej ApS, som er 50% ejet. Selskabet har hjemsted i København.		
Indre værdi 2021 Invest Dyrehavevej ApS		
Kostpris	500.000	0
Overført tidligere år	0	0
Reg. til indre værdi	1.330.000	0
Årets resultat	-29.445	0
Udbytte udloddet	0	0
Indre værdi 31.12 2021	1.800.555	0
4 Selskabsskat		
Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:		
Beregnet selskabsskat	178.046	299.882
Korrektion tidligere år	0	-5.288
Regulering af udskudt skat	0	0
Selskabsskat i alt	178.046	294.594
Skyldig selskabsskat		
Skyldig selskabsskat, primo	313.076	43.874
Betalt selskabsskat	-308.082	-38.586
Beregnet selskabsskat	-178.046	313.076
Regulering til primo	-4.994	0
Renter selskabsskat	0	-5.288
Skyldig selskabsskat i alt	-178.046	313.076
4 Udskudt skat		
Primo	1.678.169	0
Ultimo	1.678.169	1.678.169
Forskydning udskudt skat i alt	0	1.678.169
5 Restgæld forfald inden for 5 år	27.079.820	

Noter

6 Ejendomme er optaget til vurderingssum iht. ÅRL § 38

Dagsværdi investeringsejendomme

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme 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 tomgangsleje 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 6,25

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 T.DKK 1.619

+0,25% medfører en regulering i den bogførte værdi på T.DKK - 1.495

6 Garanti & eventualforpligtelser

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

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er lyst Realkreditpantebreve på kr. 33.002.000 samt ejerpantebreve kr. 5.000.000

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: 87.49.xxx.xxx

2022-07-28 13:01:05 UTC

NEM ID 

Niels Fisker-Andersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28136196-RID:1101898101785

IP: 81.27.xxx.xxx

2022-07-28 16:29:48 UTC

NEM ID 

Peter Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-07-28 16:36:30 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NPHM0-V0430-HYBLL-SL0AC-6T0T4-3350X

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/validate>