



PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99

(+45) 43 96 06 56
pkf@pkf.dk
www.pkf.dk

Ejendomsselskabet af 23.01.2020 ApS

J.H. Deuntzers Gade 22, 2300 København S

CVR-nr. 41 87 21 95

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. februar 2026.

Michael Kjær
Dirigent

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet af 23.01.2020 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 11. februar 2026

Direktion

Michael Kjær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet af 23.01.2020 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23.01.2020 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 11. februar 2026

PKF Munkebo Eriksen Funch

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen

Statsautoriseret revisor

mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 23.01.2020 ApS J.H. Deuntzers Gade 22 2300 København S
	CVR-nr.: 41 87 21 95 Stiftet: 16. november 2020 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
Direktion	Michael Kjær
Revisor	PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Modervirksomhed	Lead Performance II ApS
Dattervirksomhed	Ejendomsselskabet af 23.01.2020 ApS, ApS, J.H. Deuntzers Gade 22, 2300 København S
Kapitalinteresse	Kjær & Sørensen Invest ApS, ApS, J.H. Deuntzers Gade 22

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets ejendom er solgt i året, og selskabet er pt. uden aktivitet.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat efter skat udgør 19 t.kr. mod 200 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23.01.2020 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendom samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Ejendom bestemt for salg

Ejendom bestemt for salg måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 23.01.2020 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttotab	-6.215	135.716
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	139.000
Resultat før finansielle poster	-6.215	274.716
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	57.730	56.092
Andre finansielle indtægter	56	17.450
Øvrige finansielle omkostninger	-26.787	-114.213
Resultat før skat	24.784	234.045
2 Skat af årets resultat	-5.434	-34.278
Årets resultat	19.350	199.767
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.169.060	0
Overføres til overført resultat	0	199.767
Disponeret fra overført resultat	-2.149.710	0
Disponeret i alt	19.350	199.767

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	<u>0</u>	<u>4.700.000</u>
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>4.700.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>2.250.230</u>	<u>166.127</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.250.230</u>	<u>166.127</u>
Likvide beholdninger	<u>33.830</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.284.060</u>	<u>4.866.127</u>
Aktiver i alt	<u>2.284.060</u>	<u>4.866.127</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	60.000	2.209.710
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>2.169.060</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>2.269.060</u>	<u>2.249.710</u>
Gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	2.524.917
Anden gæld	<u>15.000</u>	<u>91.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.000</u>	<u>2.616.417</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.000</u>	<u>2.616.417</u>
Passiver i alt	<u>2.284.060</u>	<u>4.866.127</u>

- 1 Medarbejderforhold
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	2.009.943	0	2.049.943
Årets overførte overskud eller underskud	0	199.767	0	199.767
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	2.209.710	0	2.249.710
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.149.710	2.169.060	19.350
	40.000	60.000	2.169.060	2.269.060

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	5.434	255.464
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-221.186</u>
	<u>5.434</u>	<u>34.278</u>
3. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2025	0	221.186
Udskudt skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-221.186</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lead Performance II ApS, CVR-nr. 38 11 65 92, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.