

# Ejendomsselskabet af 23.01.2020 ApS

J.H. Deuntzers Gade 22, 2300 København S

CVR-nr. 41 87 21 95

## Årsrapport

**2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2025.

---

Michael Kjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 28. januar 2025

### 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 2024 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 revisors 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 28. januar 2025

### **PKF Munkebo Eriksen Funch**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne3644

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Michael Kjær
<b>Revisor</b>	PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Modervirksomhed</b>	Lead Performance II ApS

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Årets resultat efter skat udgør 200 t.kr. mod 318 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 værdireguleringer 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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

### Investeringsejendomme

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

Dagsværdien er fastsat på baggrund af ekstern mæglers vurdering af markedsværdien.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Ejendom bestemt for salg

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

### Tilgodehavender

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nominal værdi.

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


---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>135.716</b>	<b>127.631</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	139.000	300.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>274.716</b>	<b>427.631</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	56.092	82.300
Andre finansielle indtægter	17.450	0
Øvrige finansielle omkostninger	-114.213	-101.842
<b>Resultat før skat</b>	<b>234.045</b>	<b>408.089</b>
1 Skat af årets resultat	-34.278	-89.760
<b>Årets resultat</b>	<b>199.767</b>	<b>318.329</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	199.767	318.329
<b>Disponeret i alt</b>	<b>199.767</b>	<b>318.329</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	0	4.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>4.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>4.500.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg	<u>4.700.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>4.700.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>166.127</u>	<u>2.099.634</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>166.127</u>	<u>2.099.634</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>4.866.127</b></u>	<u><b>2.099.634</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>4.866.127</b></u>	<u><b>6.599.634</b></u>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	<u>2.209.710</u>	<u>2.009.943</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.249.710</u></b>	<b><u>2.049.943</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
3	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>221.186</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>221.186</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	0	2.493.925
	Deposita	<u>0</u>	<u>31.000</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>2.524.925</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	2.524.917	10.630
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.000	0
	Anden gæld	<u>30.500</u>	<u>1.792.950</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.616.417</u>	<u>1.803.580</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.616.417</u></b>	<b><u>4.328.505</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.866.127</u></b>	<b><u>6.599.634</u></b>
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	1.691.614	1.731.614
Årets overførte overskud eller underskud	0	318.329	318.329
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	2.009.943	2.049.943
Årets overførte overskud eller underskud	0	199.767	199.767
	<b>40.000</b>	<b>2.209.710</b>	<b>2.249.710</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	255.464	23.760
Årets regulering af udskudt skat	-221.186	66.000
	<b><u>34.278</u></b>	<b><u>89.760</u></b>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	4.150.000	4.150.000
Overført til ejendom bestemt for salg	-4.150.000	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.150.000</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	350.000	350.000
Overført til ejendom bestemt for salg	-350.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>350.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.500.000</u></b>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>3. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	221.186	155.186
Udskudt skat af årets resultat	-221.186	66.000
	<b><u>0</u></b>	<b><u>221.186</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	0	221.186
	<b><u>0</u></b>	<b><u>221.186</u></b>

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2024</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.493.917	2.493.917	0	0
Deposita	31.000	31.000	0	0
	<b>2.524.917</b>	<b>2.524.917</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.494 t.kr., er der givet pant i ejendom bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.700 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lead Performance II ApS, CVR-nr. 38 11 65 92, som er administrationselskab 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 administrationselskabet.