



**REVISION SJÆLLAND**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
DK-2720 Vanløse  
Telefon 36 88 50 50  
E-mail: [rs@revision-sjaelland.dk](mailto:rs@revision-sjaelland.dk)  
[www.revision-sjaelland.dk](http://www.revision-sjaelland.dk)  
CVR: 28 30 97 91

**Partnere**  
Ulrik Danmark  
Henrik Danmark  
Thomas Jørgensen  
Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

***Lead Ejendomme ApS  
C/O Svalin Administration og Regnskab ApS  
Landbrugsvej 10B  
5260 Odense S***

***CVR-nr: 40 74 61 37***

***ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2025***

doku

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. februar 2026

---

Dirigent  
Aqbal Ahmed Amiri

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

*Lead Ejendomme ApS*

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Lead Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 25. februar 2026

Direktion

Aqbal Ahmed Amiri

*Lead Ejendomme ApS*

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Lead Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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.

Vanløse, den 25. februar 2026

Revision Sjælland  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28309791

Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen  
Statsautoriseret Revisor  
mne51052

doku

*Lead Ejendomme ApS*

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lead Ejendomme ApS C/O Svalin Administration og Regnskab ApS Landbrugsvej 10B 5260 Odense S
	CVR-nr.: 40 74 61 37 Stiftet: 29. august 2019 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Aqbal Ahmed Amiri
Revisor	Revision Sjælland Godkendt Revisionsaktieselskab Jyllingevej 59, 1. sal 2720 Vanløse

doku

*Lead Ejendomme ApS*

## LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter  
Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af opførelse og udleje af ejendomme samt enhver virksomhed i hermed forbindelse.

doku

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Lead Ejendomme ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

under acontoskatteordningen 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 sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	75 år	80 %

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet

*Lead Ejendomme ApS*

#### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

doku

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

	2025	2024
BRUTTOFORTJENESTE .....	923.290	554.483
Personaleomkostninger.....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-31.808	-15.527
DRIFTSRESULTAT .....	891.482	538.956
Andre finansielle indtægter .....	21.784	34.790
Andre finansielle omkostninger.....	-530.902	-286.121
RESULTAT FØR SKAT .....	382.364	287.625
Skat af årets resultat.....	-84.114	20.680
ÅRETS RESULTAT .....	<u>298.250</u>	<u>308.305</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	298.250	308.305
DISPONERET I ALT .....	<u>298.250</u>	<u>308.305</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025  
AKTIVER

	2025	2024
Grunde og bygninger.....	14.322.775	14.063.398
Materielle anlægsaktiver.....	14.322.775	14.063.398
ANLÆGSAKTIVER.....	14.322.775	14.063.398
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	2.798	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	31.351	27.151
Andre tilgodehavender .....	25.401	335.994
Udskudt skatteaktiv .....	14.050	20.680
Tilgodehavender .....	73.600	383.825
Likvide beholdninger .....	1.524.176	1.226.651
OMSÆTNINGSAKTIVER .....	1.597.776	1.610.476
AKTIVER .....	15.920.551	15.673.874

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025  
PASSIVER

	2025	2024
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	222.856	-75.394
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>262.856</b>	<b>-35.394</b>
Prioritetsgæld.....	11.857.857	12.161.040
Deposita.....	656.645	566.752
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.683.987	2.618.524
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.198.489</b>	<b>15.346.316</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	305.039	297.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	10.858
Selskabsskat.....	77.484	0
Anden gæld.....	60.683	54.677
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>459.206</b>	<b>362.952</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>15.657.695</b>	<b>15.709.268</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>15.920.551</b>	<b>15.673.874</b>
<b>2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld .....	12.458.456	12.162.896	305.039	10.682.094
Deposita .....	566.752	656.645	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.618.524	2.683.987	0	0
	<u>15.643.732</u>	<u>15.503.528</u>	<u>305.039</u>	<u>-10.682.094</u>

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse omfatter et anfordringslån, hvor der er indgået en tilbagetrædelseserklæring, som gør at virksomhedsdeltagere og ledelse tilbagetræder overfor prioritetsgæld med i alt 2.555 t.kr.

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er på selskabets ejendomme Fynsvej 4 og 5 tinglyst gæld til realkreditinstitutter med restgæld på ca. 910 t.kr. Gælden er ikke indregnet i selskabets balance pr. statusdagen idet der ydes statslig støtte på hele ydelsen. Lånet kan af kommunen kræves tilbagebetalt, hvis forholdene i tinglyste servitutter ikke overholdes.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen omfatter de allerede indregnet skatter i årsregnskabet pr. 31. december 2025. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.163, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 14.323.

# 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.”

**Aqbal Ahmed Amiri**

Direktør

På vegne af: Lead Ejendomme ApS

Serienummer: aqbal\_ahmed93@hotmail.com

IP: 147.78.xxx.xxx

2026-03-09 18:26:06 UTC

**Aqbal Ahmed Amiri**

Dirigent

På vegne af: Lead Ejendomme ApS

Serienummer: aqbal\_ahmed93@hotmail.com

IP: 147.78.xxx.xxx

2026-03-09 18:26:06 UTC

**Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen**

REVISION SJÆLLAND GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
28309791

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revision Sjælland Godkendt Revisionsakt...

Serienummer: 7190d085-b139-4f46-b18a-0fab0272d12a

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-11 10:36:34 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via 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://eu1.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.