



**Ejendomsinvest CPH 2020 ApS**

**Ugandavej 9  
2770 Kastrup**

**CVR nr. 14 81 37 48**

**Årsrapport for 1. januar 2022 til 31. december 2022  
32. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 22. maj 2023

Dirigent

Navn: Ivan Stubbe Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2022	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejendomsinvest CPH 2020 ApS for regnskabsåret 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 4. maj 2023

**Direktion:**

Alex Malm

Det indstilles på generalforsamlingen den 22. maj 2023, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Kastrup, den 22. maj 2023

**Direktion:**

Alex Malm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsinvest CPH 2020 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsinvest CPH 2020 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Albertslund, den 4. maj 2023

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

mne12316

## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

Ejendomsinvest CPH 2020 ApS  
Ugandavej 9  
2770 Kastrup

Telefon: 35 82 21 20  
Telefax: 35 82 00 21  
Hjemmeside: [www.pwj.dk](http://www.pwj.dk)

CVR nr.: 14 81 37 48  
Stiftet: 7. november 1990  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion:**

Alex Malm

**Bankforbindelse:**

Nykredit

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejendomsinvestering samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på tkr. 166 efter skat.

Årets realiseret resultat har indfriet ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende

Ledelsen har i regnskabsåret 2022 og på underskriftstidspunktet ikke fået tilført indtægtsgivende aktivitet. Selskabet har likviditet til at betale sine kreditorer i 2023 i takt med at de forfalder til betaling. I øvrigt har selskabet mulighed for at få tilført kapital enten via kapitalindsud eller via lån fra hovedkapitalejeren. Derfor aflægger ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsinvest CPH 2020 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Sammenligningstal for regnskabsåret 2021 indeholder en periode på 8 måneder og er derfor ikke fuldt ud sammenlignelig med årets tal.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste/Bruttotab

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten/bruttotabet, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet Ivan Stubbe Holding ApS og dets øvrige dattervirksomheder.

Moderselskabet Ivan Stubbe Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

### Balancen

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationselskabet og de øvrige dattervirksomheder solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2022

	Note		2021 (8 mdr.) tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>28.794</b>	<b>-16</b>
Andre driftsomkostninger		<u>-6.860</u>	<u>-24</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21.934</b>	<b>-40</b>
Andre finansielle indtægter	1	236.015	22
Andre finansielle omkostninger		<u>-36.353</u>	<u>-13</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>221.596</b>	<b>-31</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-55.487</u>	<u>6</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>166.109</u></b>	<b><u>-25</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>166.109</u>	<u>-25</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>166.109</u></b>	<b><u>-25</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

Aktiver	Note	2022	2021 tkr.
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	859
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		222.841	24
Andre tilgodehavender		2.390	933
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	197
Udskudte skatteaktiver	3	0	28
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>225.231</b>	<b>2.041</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.272</b>	<b>281</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>233.503</b>	<b>2.322</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>233.503</b>	<b>2.322</b>

## Balance pr. 31. december 2022

Passiver	Note	2021 tkr.
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	40.000	40
Overført resultat	126.323	-40
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>166.323</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Sambeskatningsbidrag	0	22
Anden gæld	0	1.731
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.753</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	533
Sambeskatningsbidrag	49.305	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.875	28
Anden gæld	0	8
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>67.180</b>	<b>569</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>67.180</b>	<b>2.322</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>233.503</b>	<b>2.322</b>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	4	

## Egenkapitalopgørelse for 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
<b>Egenkapital primo</b>	<b>40.000</b>	<b>-39.786</b>
Årets resultat	0	166.109
	<b>0</b>	<b>166.109</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>126.323</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<b>166.323</b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2018/2019	Regnskabs- året 2019/2020	Regnskabs- året 2020/2021	Regnskabs- året 2021 ( 8. mdr)	Regnskabs- året 2022
Selskabskapital, primo	500.000	500.000	500.000	500.000	40.000
Kontant kapitalnedsættelse	0	0	0	-460.000	0
<b>Ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>

Alle kapitalandele har samme stemmerettigheder.

## Noter

		2021 (8 mdr.) tkr.
<b>1 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.963	0
Øvrige finansielle indtægter	<u>234.052</u>	<u>22</u>
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>236.015</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	27.018	22
Regulering af udskudt skat	<u>28.469</u>	<u>-28</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>55.487</u></b>	<b><u>-6</u></b>

### 3 Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver i sammenligningstallene kan primært henføres til en tabshensættelse. Virksomheden har pr. 31. december 2021 indregnet skatteaktiver med t.kr. 28. I regnskabsåret 2022 er aktivet udnyttet i selskabet, hvorfor saldoen pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 0.

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ivan Stubbe Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er anlagt sag mod selskabet fra tidligere medarbejder. Der er på nuværende tidspunkt ikke truffet endelig afgørelse i sagen, og det er ledelsens vurdering, at sagen vil ende ud til selskabets fordel, hvorfor årsregnskabet for 2022 ikke er påvirket heraf.