



**Ejendomsinvest CPH 2020 ApS**

**Meterbuen 30  
2740 Skovlunde**

**CVR nr. 14 81 37 48**

**Årsrapport for 1. januar 2023 til 31. december 2023**  
**33. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24. april 2024  
Dirigent

Navn: Ivan Stubbe Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10-11
Egenkapitalopgørelse for 2023	12
Noter	13

## Ledespåtegning

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejendomsinvest CPH 2020 ApS for regnskabsåret 2023.

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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 22. april 2024

**Direktion:**

Alex Malm

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til den daglige ledelse i Ejendomsinvest CPH 2020 ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsinvest CPH 2020 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 22. april 2024

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  
Meterbuen 30  
2740 Skovlunde

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: Ballerup  
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 underskud på tkr. 11 efter skat.

Årets realiseret resultat anses for utilfredsstillende. Selskabet har i regnskabsåret 2023 og på underskriftstidspunktet ikke fået tilført indtægtsgivende aktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsinvest CPH 2020 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

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.

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 administrationsselskab 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 nominel 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2023

	Note		2022 tkr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-13.527</b>	<b>29</b>
Andre driftsomkostninger		0	-7
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13.527</b>	<b>22</b>
Andre finansielle indtægter	1	86	236
Andre finansielle omkostninger		-1.278	-36
<b>Resultat før skat</b>		<b>-14.719</b>	<b>222</b>
Skat af årets resultat	2	3.238	-56
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.481</b>	<b>166</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		126.323	0
Overført resultat		-137.804	166
<b>I alt disponering</b>		<b>-11.481</b>	<b>166</b>

## Balance pr. 31. december 2023

Aktiver	Note	2023 <u>tkr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1	223
Andre tilgodehavender	9.174	2
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.238	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.413</b>	<b>225</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>27.180</b>	<b>8</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>39.593</b>	<b>233</b>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <b>39.593</b>	 <b>233</b>

## Balance pr. 31. december 2023

Passiver	Note	2023	2022
		tkr.	tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		40.000	40
Overført resultat		-11.482	126
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>28.518</b>	<b>166</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Sambeskatningsbidrag		0	49
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	18
Anden gæld		75	0
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>11.075</b>	<b>67</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>11.075</b>	<b>67</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>39.593</b>	<b>233</b>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	3		

## Egenkapitalopgørelse for 2023

	Registreret kapital mv.	Foreslået ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	Overført resultat
<b>Egenkapital primo</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>126.322</b>
Årets resultat	0	126.323	-137.804
	<b>0</b>	<b>126.323</b>	<b>-137.804</b>
Betalt udbytte	0	-126.323	0
	<b>0</b>	<b>-126.323</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>-11.482</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>			<b>28.518</b>

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

	Regnskabs- året 2019/2020	Regnskabs- året 2020/2021	Regnskabs- året 2021 ( 8. mdr)	Regnskabs- året 2022	Regnskabs- året 2023
Selskabskapital, primo	500.000	500.000	500.000	40.000	40.000
Kontant kapitalnedsættelse	0	0	-460.000	0	0
<b>Ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>

Alle kapitalandele har samme stemmerettigheder.

## Noter

		2022 tkr.
<b>1 Andre finansielle indtægter</b>		<u>          </u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2
Øvrige finansielle indtægter	<u>86</u>	<u>234</u>
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>86</u></b>	<b><u>236</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-3.238	27
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>29</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>-3.238</u></b>	<b><u>56</u></b>

### 3 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 2023 ikke er påvirket heraf.