

**Ejendomsselskabet
af 23.01.2020 ApS**
J.H. Deuntzers Gade 22, 2300 København S

CVR-nr. 41 87 21 95

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2023.

Michael Kjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 26. juni 2023

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 2022 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 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.

Glostrup, den 26. juni 2023

PKF Munkebo Vindelev

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 3. regnskabsår
Direktion	Michael Kjær
Revisor	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Modervirksomhed	Lead Performance II ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -112 t.kr. mod 406 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. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 mægleres vurdering af markedsværdien.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 aconto skatter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	102.398	95.834
Værdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	400.000
Resultat før finansielle poster	-197.602	495.834
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	97.176	76.258
Øvrige finansielle omkostninger	-43.471	-51.049
Resultat før skat	-143.897	521.043
1 Skat af årets resultat	31.658	-114.620
Årets resultat	-112.239	406.423
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	406.423
Disponeret fra overført resultat	-112.239	0
Disponeret i alt	-112.239	406.423

Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	4.200.000	4.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.200.000</u>	<u>4.500.000</u>
3	Deposita	3.534	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.534</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.203.534</u>	<u>4.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.039.278	1.921.654
	Tilgodehavender i alt	<u>2.039.278</u>	<u>1.921.654</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.039.278</u>	<u>1.921.654</u>
	Aktiver i alt	<u>6.242.812</u>	<u>6.421.654</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	<u>1.691.614</u>	<u>1.803.853</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.731.614</u>	<u>1.843.853</u>
Hensatte forpligtelser			
4	Hensættelser til udskudt skat	<u>155.186</u>	<u>221.186</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>155.186</u>	<u>221.186</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.503.209	2.512.065
5	Deposita	<u>31.000</u>	<u>29.800</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.534.209</u>	<u>2.541.865</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	12.352	23.500
	Anden gæld	<u>1.809.451</u>	<u>1.791.250</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.821.803</u>	<u>1.814.750</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.356.012</u>	<u>4.356.615</u>
	 Passiver i alt	 <u>6.242.812</u>	 <u>6.421.654</u>
6	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	1.397.430	1.437.430
Årets overførte overskud eller underskud	0	406.423	406.423
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	1.803.853	1.843.853
Årets overførte overskud eller underskud	0	-112.239	-112.239
	40.000	1.691.614	1.731.614

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	34.342	26.620
Årets regulering af udskudt skat	-66.000	88.000
	<u>-31.658</u>	<u>114.620</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	4.150.000	4.150.000
Kostpris 31. december 2022	<u>4.150.000</u>	<u>4.150.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	350.000	-50.000
Årets regulering til dagsværdi	-300.000	400.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>50.000</u>	<u>350.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>4.200.000</u>	<u>4.500.000</u>
Dagsværdien er fastsat på baggrund af eksterne mæglers vurdering af markedsniveauet.		
Ejendomme er beliggende i København S og er en beboelsesejendom.		
Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.		
3. Deposita		
Tilgang i årets løb	3.534	0
Kostpris 31. december 2022	<u>3.534</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>3.534</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>		
4. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	221.186	133.186		
Udskudt skat af årets resultat	<u>-66.000</u>	<u>88.000</u>		
	<u>155.186</u>	<u>221.186</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	<u>155.186</u>	<u>221.186</u>		
	<u>155.186</u>	<u>221.186</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.515.561	12.352	2.503.209	2.450.829
Deposita	<u>31.000</u>	<u>0</u>	<u>31.000</u>	<u>31.000</u>
	<u>2.546.561</u>	<u>12.352</u>	<u>2.534.209</u>	<u>2.481.829</u>
6. Oplysninger om dagsværdi				<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022				<u>4.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen				<u>-300.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.516 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.200 t.kr.				

Noter

8. 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.