

Ejendomsselskabet af 23.01.2020 ApS

J.H. Deuntzers Gade 22, 2300 København S

CVR-nr. 41 87 21 95

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2022

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 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den / 2022

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 2021 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 / 2022

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 2. 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 406 t.kr. mod 24 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 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 regnskabspraxis

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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".

Anvendt regnskabspraksis

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".

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	95.834	124.486
Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	-50.000
Resultat før finansielle poster	495.834	74.486
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	76.258	39.843
Øvrige finansielle omkostninger	-51.049	-71.761
Resultat før skat	521.043	42.568
1 Skat af årets resultat	-114.620	-18.357
Årets resultat	406.423	24.211
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	406.423	24.211
Disponeret i alt	406.423	24.211

Balance 31. december

Aktiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	0
3	Investeringsejendomme	<u>4.500.000</u>	<u>4.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.500.000</u>	<u>4.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.500.000</u>	<u>4.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.921.654</u>	<u>1.864.268</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.921.654</u>	<u>1.864.268</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.921.654</u>	<u>1.864.268</u>
	Aktiver i alt	<u>6.421.654</u>	<u>5.964.268</u>

Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	<u>1.803.853</u>	<u>1.397.430</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.843.853</u>	<u>1.437.430</u>
Hensatte forpligtelser			
4	Hensættelser til udskudt skat	<u>221.186</u>	<u>133.186</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>221.186</u>	<u>133.186</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.512.065	2.540.752
5	Deposita	<u>29.800</u>	<u>41.400</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.541.865</u>	<u>2.582.152</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	23.500	16.500
	Anden gæld	<u>1.791.250</u>	<u>1.795.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.814.750</u>	<u>1.811.500</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.356.615</u>	<u>4.393.652</u>
	Passiver i alt	<u>6.421.654</u>	<u>5.964.268</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	40.000	1.373.219	0	1.413.219
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	24.211	24.211
Overført til overført resultat	0	-1.373.219	1.373.219	0
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	0	1.397.430	1.437.430
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	406.423	406.423
	40.000	0	1.803.853	1.843.853

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	26.620	29.357
Årets regulering af udskudt skat	88.000	-11.000
	<u>114.620</u>	<u>18.357</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2021	0	259.900
Afgang i årets løb	0	-259.900
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	4.150.000	4.150.000
Kostpris 31. december 2021	<u>4.150.000</u>	<u>4.150.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	-50.000	0
Årets regulering til dagsværdi	400.000	-50.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>350.000</u>	<u>-50.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>4.500.000</u>	<u>4.100.000</u>

Dagsværdien er fastsat på baggrund af eksterne mæglers vurdering af markedsniveauet.

Ejendommen er beliggende i København S og er en beboelsesejendom.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2021	31/12 2020		
4. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021	133.186	144.186		
Udskudt skat af årets resultat	88.000	-11.000		
	221.186	133.186		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Investeringsejendomme	221.186	133.186		
	221.186	133.186		
5. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.535.565	23.500	2.512.065	2.418.161
Deposita	29.800	0	29.800	0
	2.565.365	23.500	2.541.865	2.418.161

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.536 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.500 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lead Performance II ApS, CVR-nr. 38 11 65 92, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skatestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.