

*LEAP Management ApS  
Frederiksberg Alle 19, A, st., th.  
1820 Frederiksberg C*

*CVR-nummer: 41 99 20 50*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(3. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. juni 2023

Ulla Vang Christensen  
Dirigent



LEAP Management ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

This document has esignatur Agreement-ID: 2a635fJpHkU250138379



LEAP Management ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for LEAP Management 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 3. juni 2023

### Direktion

Ulla Vang Christensen



LEAP Management ApS

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i LEAP Management ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LEAP Management ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorers 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.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt koncernregnskabet eller årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 3. juni 2023

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Uffe S Veigert  
Registreret revisor  
mne16532



LEAP Management ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

LEAP Management ApS  
 Frederiksberg Alle 19, A, st., th.  
 1820 Frederiksberg C

E-mail: uvc@cisgruppen.dk

CVR-nr.: 41 99 20 50  
 Stiftet: 30. september 2020  
 Kommune: Frederiksberg  
 Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Ulla Vang Christensen

**Revisor**

Revision 2 A/S  
 registrerede revisorer  
 Vestre Kongevej 4 E  
 8260 Viby J



LEAP Management ApS

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2022.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ledelse anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

For det kommende år forventes der ligeledes et tilfredsstillende resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



LEAP Management ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for LEAP Management ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

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

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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



LEAP Management ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.





LEAP Management ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Egenkapital Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

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

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



LEAP Management ApS

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>(33.111)</b>	<b>38.224</b>
Andre finansielle omkostninger .....	(93.551)	(2.656)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>(126.662)</b>	<b>35.568</b>
Skat af årets resultat.....	0	(8.250)
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>(126.662)</b>	<b>27.318</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	(126.662)	27.318
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>(126.662)</b>	<b>27.318</b>



LEAP Management ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger.....	2.366.957	2.366.957
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2.366.957</b>	<b>2.366.957</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>2.366.957</b>	<b>2.366.957</b>
Likvide beholdninger .....	47.274	81.453
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>47.274</b>	<b>81.453</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>2.414.231</b>	<b>2.448.410</b>



LEAP Management ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	40.000	40.000
Overført resultat.....	1.195.143	1.321.804
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.235.143</b>	<b>1.361.804</b>
Prioritetsgæld .....	1.086.680	0
Deposita .....	0	26.500
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.086.680</b>	<b>26.500</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	29.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	6.000	6.000
Selskabsskat .....	0	8.250
Anden gæld .....	56.508	1.045.856
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>92.408</b>	<b>1.060.106</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R.....	<b>1.179.088</b>	<b>1.086.606</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>2.414.231</b>	<b>2.448.410</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



LEAP Management ApS

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo.....	1.321.805	1.294.486
Årets resultat .....	(126.662)	27.318
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>1.195.143</b>	<b>1.321.804</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.235.143</b>	<b>1.361.804</b>



LEAP Management ApS

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	0	1.116.580	29.900	961.794
Deposita.....	26.500	0	0	0
	<u>26.500</u>	<u>1.116.580</u>	<u>29.900</u>	<u>961.794</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ulla Vang Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: 5735e97b-2f18-469b-8e52-55e45506f5b5

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 22:46:03

Underskrevet med MitID



## Ulla Vang Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: 5735e97b-2f18-469b-8e52-55e45506f5b5

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 22:46:03

Underskrevet med MitID



## Uffe Stengaard Veigert

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Uffe Stengaard Veigert

Revisor

ID: 38968547

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 07:01:22

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 2a635fJpHKU250138379

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).