

## **Ejendommen Kongevejen 3 P/S**

Hjemstedsadresse: Kongevejen 3, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 35 40 66 89**

**Årsrapport 2021/22**

Regnskabsperiode 1/10 – 30/9

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9/1 2023**

---

Søren Appelrod  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Kongevejen 3 P/S Kongevejen 3 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Bestyrelse</b>	Kenn Elmgren Søren Appelrod Jesper Fenger Smidt Niels Borum Madsen
<b>Direktion</b>	Søren Appelrod
<b>Bank</b>	Nordea Stengade 45 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	15. juni 2013
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober til 30. september

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme og udlejning heraf.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendommen Kongevejen 3 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 9. januar 2023.

### Direktion

Søren Appelrod

### Bestyrelse

Kenn Elmgren

Jesper Fenger Smidt

Niels Borum Madsen

Søren Appelrod

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Kongevejen 3 P/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 og nedskrivninger.

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 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift og administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

## Regnskabspraksis

### Skat

Selskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skatten indgår i partnernes skattepligtige indkomster efter de i skattelovgivningen gældende regler.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
Installationer	5 - 10	år

Der forventes en scrapværdi på 0% efter endt afskrivningsperiode.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

## Regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2021/22	2020/21
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>764.802</b>	<b>742.175</b>
2 Afskrivninger	239.871	239.871
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>524.931</b>	<b>502.304</b>
Finansielle omkostninger	178.998	188.996
<b>Årets resultat</b>	<b>345.933</b>	<b>313.308</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført til overført resultat	345.933	313.308
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret</b>	<b>345.933</b>	<b>313.308</b>

**Balance 30. september****Aktiver**

Note	2021/22	2020/21
Grunde og bygninger	10.099.073	10.338.944
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.099.073</b>	<b>10.338.944</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>10.099.073</b>	<b>10.338.944</b>
Periodeafgrænsningsposter	24.976	24.976
<b>Tilgodehavender</b>	<b>24.976</b>	<b>24.976</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>52.967</b>	<b>9.410</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>77.943</b>	<b>34.386</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.177.016</b>	<b>10.373.330</b>

**Balance 30. september****Passiver**

Note	2021/22	2020/21
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	967.850	621.917
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>1.467.850</b>	<b>1.121.917</b>
3 Prioritetsgæld	6.994.124	7.530.560
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6.994.124</b>	<b>7.530.560</b>
3 Kortfristet del af prioritetsgæld	532.785	528.568
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	450.000	450.000
Anden gæld	732.257	742.285
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.715.042</b>	<b>1.720.853</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>8.709.166</b>	<b>9.251.413</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.177.016</b>	<b>10.373.330</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Ejerforhold		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	308.609	0	808.609
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	313.308	0	313.308
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>621.917</b>	<b>0</b>	<b>1.121.917</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	621.917	0	1.121.917
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	345.933	0	345.933
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>967.850</b>	<b>0</b>	<b>1.467.850</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>2 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober	12.226.859	12.226.859
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september	<u>12.226.859</u>	<u>12.226.859</u>
Afskrivninger 1. oktober	1.887.915	1.648.044
Årets afskrivninger	239.871	239.871
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	<u>2.127.786</u>	<u>1.887.915</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>10.099.073</u></b>	<b><u>10.338.944</u></b>
<b>3 Prioritetsgæld</b>		
Forfald efter 5 år	4.860.067	5.413.399
Forfald 1-5 år	2.134.057	2.117.161
Forfald inden 1 år	532.785	528.568
	<u><b>7.526.909</b></u>	<u><b>8.059.128</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pantsætning for prioritetsgæld foreligger der ikke yderligere pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 5 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Appelrod Holding ApS, Kongevejen 3, 3000 Helsingør  
Elmgren Holding ApS, Langstrupvej 21, 3480 Fredensborg  
Niboma Invest ApS, Kongevejen 3, 3000 Helsingør  
Jesper Fenger Smidt, Rosenkildevej 25, 3000 Helsingør

Komplementar:

Aaen & Co. komplementar ApS, Kongevejen 3, 3000 Helsingør

## Søren Appelrod

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Søren Appelrod  
Direktør  
ID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 10-01-2023 kl.: 09:06:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Søren Appelrod

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Søren Appelrod  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 10-01-2023 kl.: 09:06:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Søren Appelrod

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Søren Appelrod  
Dirigent  
ID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 10-01-2023 kl.: 09:06:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Fenger Smidt

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Jesper Smidt  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 10-01-2023 kl.: 08:13:49  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kenn Elmgren

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Kenn Elmgren  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1287499626256  
Tidspunkt for underskrift: 10-01-2023 kl.: 08:39:55  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Madsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Niels Borum Madsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1287499581012  
Tidspunkt for underskrift: 10-01-2023 kl.: 09:23:13  
Underskrevet med NemID

NEM ID