

**Ejendomsselskabet Kongevejen 58A ApS**  
**Møllerisvej 3**  
**Meløse**  
**3320 Skævinge**  
**CVR-nr. 37 76 57 75**

-----

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

-----

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 16/5 2023



Dirigentens underskrift



Dirigentens navn med blokbogstaver

**Indhold**

-----

Side**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5

**Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

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

Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Kongevejen 58A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, den 16/5 2023

Direktion:



---

Henrik Brunholm

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kongevejen 58A ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongevejen 58A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 16/5 2023

Revisionsfirmaet Arne Bang

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 78 68 24 18 MNE-nr. 7404

Arne Bang

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Kongevejen 58A ApS  
Møllerisvej 3  
Meløse  
3320 Skævinge

Telefon:

Telefax:

Hjemmeside:

E-mail:

CVR-nr.: 37 76 57 75

Stiftet: 01.06.2016

Hjemsted: Hillerød

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Henrik Brunholm

### Revision

Revisionsfirmaet Arne Bang  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Strandvejen 183, 1. th.  
2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Kongevejen 58A, Fredensborg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventning.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongevejen 58A ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

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 (værdiansættes) aktiver og forpligtelser til dagsværdi.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning** (indgår i bruttoresultatet)

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, på forfaldstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

#### **Vareforbrug** (indgår i bruttoresultatet)

Omkostninger vedrørende ejendommen.

#### **Andre eksterne omkostninger** (indgår i bruttoresultatet)

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### 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 og restværdier:

Bygninger

10-100 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### **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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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.

Gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>198.670</b>	<b>148.481</b>
Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>27.053</u>	<u>27.053</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>171.617</b>	<b>121.428</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.463	23.206
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3.858	0
Andre finansielle omkostninger	<u>50.015</u>	<u>52.399</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>147.207</b>	<b>92.235</b>
Skat af årets resultat	<u>39.272</u>	<u>28.598</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>107.935</u></b>	<b><u>63.637</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	<u>107.935</u>	<u>63.637</u>
<b>I alt</b>	<b><u>107.935</u></b>	<b><u>63.637</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

-----  
Aktiver  
-----

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>2.309.691</u>	<u>2.336.744</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.309.691</u></b>	<b><u>2.336.744</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.309.691</u></b>	<b><u>2.336.744</u></b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende fra salg	4.198	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>629.110</u>	<u>591.337</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>633.308</u></b>	<b><u>591.337</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>25.142</u>	<u>57.005</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>658.450</u>	<u>648.342</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>2.968.141</u></u></b>	<b><u><u>2.985.086</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

		-----	
		Passiver	
		-----	
<u>Note</u>		2022	2021
		<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>Egenkapital</b>		
	Registreret kapital mv.	50.000	50.000
	Overført resultat	222.927	114.992
	Forslag til udbytte	<u>          0</u>	<u>          0</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>272.927</b></u>	<u><b>164.992</b></u>
	 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	<u>104.720</u>	<u>89.760</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>104.720</b></u>	<u><b>89.760</b></u>
	 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	2.400	2.400
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.409.524</u>	<u>2.544.973</u>
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>2.411.924</b></u>	<u><b>2.547.373</b></u>
	 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Skyldig selskabsskat	24.312	13.638
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	22.555	21.688
	Forudbetalt	0	26.949
	Anden gæld	<u>131.703</u>	<u>120.686</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>178.570</b></u>	<u><b>182.961</b></u>
	 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>2.590.494</b></u>	<u><b>2.730.334</b></u>
	 <b>Passiver i alt</b>	<u><u><b>2.968.141</b></u></u>	<u><u><b>2.985.086</b></u></u>

1 Information om gennemsnitligt antal ansatte / beskæftigede

3 Oplysning om eventualforpligtelser

**Noter**

-----

<u>Note</u>		<u>2022</u>
1	<b>Information om gennemsnitligt antal ansatte / beskæftigede</b> Gennemsnitligt antal ansatte / beskæftigede	<u>0</u>
2	<b>Langfristet gæld</b> Gæld til realkreditinstitut, der forfalder efter 5 år, udgør kr. 1.714.565	
3	<b>Oplysning om eventualforpligtelser</b> Momsreguleringsforpligtelse vedrørende selskabets ejendom. Hæftelse for selskabsskat i sambeskattede selskaber. Selvskyldnerkaution overfor Fredensborg Skov og Have ApS.	