

---

# *Ejendomsselskabet Kongevejen 495b A/S*

Kongevejen 495B, 2840 Holte

Årsrapport for  
7. december 2022 - 31. december 2023

---

CVR-nr. 43 70 22 03

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 22/5 2024

Per Rohrmann  
Wesselhoff  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 7. december - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. december 2022 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Kongevejen 495b A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 22. maj 2024

## Direktion

Per Rohrmann Wesselhoff  
Adm. direktør

Bjarne Jørgen Slorup  
direktør

## Bestyrelse

Helene Følsgaard  
formand

Pernille Følsgaard  
næstformand

Per Rohrmann Wesselhoff

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kongevejen 495b A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. december 2022 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongevejen 495b A/S for regnskabsåret 7. december 2022 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 22. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Stig Lauritsen  
statsautoriseret revisor  
mne32800



# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kongevejen 495b A/S Kongevejen 495B 2840 Holte  CVR-nr: 43 70 22 03 Regnskabsperiode: 7. december 2022 - 31. december 2023 Hjemstedskommune: Rudersdal
<b>Bestyrelse</b>	Helene Følsgaard, formand Pernille Følsgaard, næstformand Per Rohrmann Wesselhoff
<b>Direktion</b>	Per Rohrmann Wesselhoff Bjarne Jørgen Slorup
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte - eller gennem deltagelse i andre selskaber - at drive virksomhed med finansiering, byggeri, køb, salg og udlejning af fast ejendom samt enhver anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 6.590.168, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 6.090.168.

## Kapitaltab

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Ledelsen vil på den kommende generalforsamling redegøre for den økonomiske situation samt præsentere, at selskabskapitalen forventes reetableret ved senere kapitalforhøjelse jf. nedenfor.

## Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalejere har udstedt en støtteerklæring, hvor kapitalejerne garanterer at stille nødvendig kapital til rådighed for selskabet, således at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med forfald. Støtteerklæringen fra kapitalejerne er gældende til og med 30. juni 2025.

På denne baggrund vurderer ledelsen, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Der henvises endvidere til omtale i note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabets eksisterende aktionærer har d. 30 april 2024 foretaget kapitalforhøjelse i selskabet. Aktionærerne har indbetalt DKK 49.500.000 til kurs 464,64. Selskabets aktiekapital udgør herefter 50.000.000. Derudover er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 7. december 2022 - 31. december 2023

	Note	2022/23
		DKK 13 måneder
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-2.466.303</b>
Personaleomkostninger	2	-1.046.386
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-238.162
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.750.851</b>
Finansielle indtægter		19.658
Finansielle omkostninger		-2.858.975
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.590.168</b>
Skat af årets resultat		0
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.590.168</b>
 <b>Resultatdisponering</b>		
		2022/23
		DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-6.590.168
		<b>-6.590.168</b>



## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2022/23
		DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.586.936
Materielle anlægsaktiver under opførelse		81.434.569
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>84.021.505</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	40.519.819
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>40.519.819</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>124.541.324</b>
Andre tilgodehavender		1.594.894
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.594.894</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>394.595</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.989.489</b>
<b>Aktiver</b>		<b>126.530.813</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2022/23
		DKK
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		-6.590.168
<b>Egenkapital</b>		<b>-6.090.168</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.054.796
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		130.392.693
Deposita		244.668
Anden gæld		928.824
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>132.620.981</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>132.620.981</b>
<b>Passiver</b>		<b>126.530.813</b>
Kapitalberedskab	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	-6.590.168	-6.590.168
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-6.590.168</b>	<b>-6.090.168</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Kapitalberedskab

Selskabets kapitalejere har udstedt en støtteerklæring, hvor kapitalejerne garanterer at stille nødvendig kapital til rådighed for selskabet, således at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med forfald. Støtteerklæringen fra kapitalejerne er gældende til og med 30. juni 2025.

På denne baggrund vurderer ledelsen, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

2022/23

DKK  
13 måneder

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	931.339
Pensioner	107.339
Andre omkostninger til social sikring	7.708
	<u>1.046.386</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 1

## 3. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlægsaktiver under opførelse
	DKK	DKK
Kostpris 7. december	0	0
Tilgang i årets løb	2.825.098	81.434.569
Kostpris 31. december	<u>2.825.098</u>	<u>81.434.569</u>
Ned- og afskrivninger 7. december	0	0
Årets afskrivninger	238.162	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>238.162</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.586.936</u></b>	<b><u>81.434.569</u></b>
Afskrives over	4 år	50 år

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>
	DKK
<b>4. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	
Kostpris 7. december	0
Tilgang i årets løb	<u>40.519.819</u>
Kostpris 31. december	<u>40.519.819</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>40.519.819</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
COHERE Real Estate ApS	Rudersdal	70.000	100%	<u>40.519.818</u>	<u>5.079.311</u>
				<b><u>40.519.818</u></b>	<b><u>5.079.311</u></b>

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en administrationsaftale med uopsigeligthed, den økonomiske forpligtelse kan opgøres til TDKK 275.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongevejen 495b A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til vedligeholdelse og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år
Materielle anlægsaktiver under opførelse	50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

## Noter til årsregnskabet

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.