



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSAKTIESELSKABET GAMMEL KONGEVEJ 114**  
**STORE STRANDSTRÆDE 21, 1, 1255 KØBENHAVN K**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2016

---

Henrik Stagetorn

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsaktieselskabet Gammel Kongevej 114  
Store Strandstræde 21, 1  
1255 København K

CVR-nr.: 62 68 53 28  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Egon Olsen, Formand  
Gunnar H. Colsted  
Merethe Stagetorn

**Direktion** Merethe Stagetorn

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

**Pengeinstitut** Bank NORDIK  
Amagerbrogade 25  
2300 København S

Danske Bank  
Frederiksberggade 1  
1459 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Gammel Kongevej 114.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2016

Direktion

---

Merethe Stagetorn

Bestyrelse

---

Egon Olsen  
Formand

---

Gunnar H. Colsted

---

Merethe Stagetorn

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Gammel Kongevej 114*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Gammel Kongevej 114 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Gammel Kongevej 114 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	25-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0-30%

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

**Tilgodehavender**

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

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>665.303</b>	<b>842</b>
Personaleomkostninger.....	1	-258.044	-263
Af- og nedskrivninger.....		-112.709	-113
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>294.550</b>	<b>466</b>
Indtægter af værdipapirer.....		9.900	8
Andre finansielle indtægter.....	2	32.429	74
Andre finansielle omkostninger.....	3	-45.143	-47
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>291.736</b>	<b>501</b>
Skat af årets resultat.....	4	-38.191	-101
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>253.545</b>	<b>400</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		253.545	400
<b>I ALT.....</b>		<b>253.545</b>	<b>400</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.784.800	3.898
Materielle anlægsaktiver.....	5	3.784.800	3.898
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.784.800</b>	<b>3.898</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		421.320	216
Andre tilgodehavender.....		2.178	3
Tilgodehavender.....		423.498	219
Andre værdipapirer.....		372.531	340
Værdipapirer.....		372.531	340
Likvider.....		3.024.923	3.142
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.820.952</b>	<b>3.701</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.605.752</b>	<b>7.599</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		600.000	600
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		1.679.504	1.680
Overført overskud.....		3.415.237	3.162
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>5.694.741</b>	<b>5.442</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		471.543	527
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>471.543</b>	<b>527</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		526.692	489
Langfristede gældsforpligtelser.....		526.692	489
Kortfristet del af langfristet gæld.....		136.500	137
Selskabsskat.....		93.742	319
Anden gæld.....		682.534	685
Kortfristede gældsforpligtelser.....		912.776	1.141
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.439.468</b>	<b>1.630</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.605.752</b>	<b>7.599</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	256.845	263	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.199	0	
	<b>258.044</b>	<b>263</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	32.429	74	
	<b>32.429</b>	<b>74</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	45.143	47	
	<b>45.143</b>	<b>47</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	93.742	150	
Regulering af udskudt skat.....	-55.551	-49	
	<b>38.191</b>	<b>101</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Installationer	
Kostpris 1. januar 2015.....	5.836.175	562.178	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>5.836.175</b>	<b>562.178</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	1.938.666	562.178	
Årets afskrivninger .....	112.709	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>2.051.375</b>	<b>562.178</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>3.784.800</b>	<b>0</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>

	Aktiekapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	600.000	1.679.504	3.161.692	5.441.196
Forslag til årets resultatdisponering.....			253.545	253.545
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>600.000</b>	<b>1.679.504</b>	<b>3.415.237</b>	<b>5.694.741</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Ejerpantebrev på i alt tkr. 1.500 tinglyst i selskabets ejendom er stillet til sikkerhed for Oldermann Wilhelm Andersen og Hustrus Legat.

### **Ejerforhold**

8

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen: Oldermann Wilhelm Andersen og Hustrus Legat