

# Ejendomsaktieselskabet Gl. Kongevej 114 A/S

Hjemstedsadresse: Store Strandstræde 21, 1255 København K

**CVR-nummer 62 68 53 28**

## Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2023**

---

Henrik Stagetorn  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Gl. Kongevej 114 A/S Store Strandstræde 21 1255 København K  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelsen</b>	Diana Winther Hansen Kimie A. Colsted Henrik Stagetorn
<b>Direktion</b>	Henrik Stagetorn
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

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

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

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsaktieselskabet Gl. Kongevej 114 A/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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2023

### Direktion

Henrik Stagetorn

### Bestyrelsen

Diana Winther Hansen

Kimie A. Colsted

Henrik Stagetorn

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Gl. Kongevej 114 A/S:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Gl. Kongevej 114 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

### 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. 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- 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.
- 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.

Helsingør, den 9. marts 2023

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE23307

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Gl. Kongevej 114 A/S for 2022 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 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.



## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og dækker over lejeindtægter.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### 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, samt tillæg og godtgørelse 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 poster direkte på egenkapitalen.

## Regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	25 - 50%
-----------	-------	----------------------	----------

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer

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

#### Likvide beholdninger

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.

## Regnskabspraxis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

### 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>590.581</b>	<b>945.760</b>
1 Personaleomkostninger	287.167	291.540
5 Afskrivninger	112.709	112.709
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>190.705</b>	<b>541.511</b>
2 Finansielle indtægter	41.353	25.011
3 Finansielle omkostninger	31.082	24.891
<b>Resultat før skat</b>	<b>200.976</b>	<b>541.631</b>
4 Skat af årets resultat	45.434	119.182
<b>Årets resultat</b>	<b>155.542</b>	<b>422.449</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Ov erført til ov erført resultat	155.542	422.449
<b>Disponeret</b>	<b>155.542</b>	<b>422.449</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2022	2021
5 Grunde og bygninger	2.995.837	3.108.546
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.995.837</b>	<b>3.108.546</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>2.995.837</b>	<b>3.108.546</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.464.737	1.969.737
Andre tilgodehavender	695	11.387
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.465.432</b>	<b>1.981.124</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>276.540</b>	<b>238.787</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.166.002</b>	<b>3.456.325</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>5.907.974</b>	<b>5.676.236</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.903.811</b>	<b>8.784.782</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	600.000	600.000
Ov erført resultat	5.426.658	5.271.116
Reserv e for nettoopskriv ning efter den indre værdis metode	1.679.504	1.679.504
Foreslået udby tte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>7.706.162</b>	<b>7.550.620</b>
Hensættelser til udskudt skat	308.350	333.140
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>308.350</b>	<b>333.140</b>
Sky ldig selskabsskat	69.432	130.130
Anden gæld	819.867	770.892
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>889.299</b>	<b>901.022</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>889.299</b>	<b>901.022</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.903.811</b>	<b>8.784.782</b>

6 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar 2021	600.000	1.679.504	4.848.667	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	422.449	0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>600.000</b>	<b>1.679.504</b>	<b>5.271.116</b>	<b>0</b>
Egenkapital 1. januar 2022	600.000	1.679.504	5.271.116	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	155.542	0
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>600.000</b>	<b>1.679.504</b>	<b>5.426.658</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	286.031	290.404
Andre omkostninger til social sikring	1.136	1.136
Andre personaleomkostninger	0	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>287.167</b>	<b>291.540</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øv rigt	41.353	25.011
	<b>41.353</b>	<b>25.011</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øv rigt	31.082	24.891
	<b>31.082</b>	<b>24.891</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	70.224	130.922
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-24.790	-11.740
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>45.434</b>	<b>119.182</b>



## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>5 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	5.836.175	5.836.175
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	5.836.175	5.836.175
Afskrivninger 1. januar	2.727.629	2.614.920
Årets afskrivninger	112.709	112.709
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	2.840.338	2.727.629
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.995.837</b>	<b>3.108.546</b>
<b>6 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi</b>		
	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelsen
Børsnoterede aktier	276.540	37.753

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev på i alt tkr. 1.500 i selskabets ejendom er stillet til sikkerhed for Oldermænd Wilhelm Andersen & Hustrus Legat.

## Henrik Stagetorn

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Frederik Vilhelm Stagetorn  
Direktør  
ID: ce7618ab-43c5-44e6-801b-cfb7bc3b03d7  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 12:50:01  
Underskrevet med MitID



## Henrik Stagetorn

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Frederik Vilhelm Stagetorn  
Bestyrelsesmedlem  
ID: ce7618ab-43c5-44e6-801b-cfb7bc3b03d7  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 12:50:01  
Underskrevet med MitID



## Henrik Stagetorn

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Frederik Vilhelm Stagetorn  
Dirigent  
ID: ce7618ab-43c5-44e6-801b-cfb7bc3b03d7  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 12:50:01  
Underskrevet med MitID



## Diana Winther

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Diana Winther Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1ac68685-3486-4078-8f01-321962912774  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 13:28:57  
Underskrevet med MitID



## Kimie Colsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kimie Arlø Colsted  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 9984cdf4-30e6-4043-a02f-25d8dfd0c64  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2023 kl.: 20:35:24  
Underskrevet med MitID



## Bent Christensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Bent Flemming Christensen  
Revisor  
ID: 90278186  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2023 kl.: 08:15:26  
Underskrevet med NemID

NEM ID