

Ejendomsaktieselskabet Gl. Kongevej 114 A/S

Hjemstedsadresse: Store Strandstræde 21, 1255 København K

CVR-nummer 62 68 53 28

Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2024

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

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Gl. Kongevej 114 A/S Store Strandstræde 21 1255 København K Hjemstedskommune: København
Bestyrelsen	Diana Winther Hansen Kimie A. Colsted Henrik Stagetorn
Direktion	Henrik Stagetorn
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Regnskabsår	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 de grundlæggende aktiviteter, men de økonomiske forhold er påvirket af Erhvervsstyrelsen har pålagt virksomheden at inddrive tilgodehavendet hos modervirksomheden, Oldemand Wilhelm Andersen & Hustrus Legat.

Erhvervsstyrelsen opfatter mellemværende med modervirksomheden for et ulovligt aktionærlån.

Ledelsen har påklaget Erhvervsstyrelsens afgørelse, men har valgt at indfri mellemværendet ved at udlodde udbytte til modervirksomheden.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. februar 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til modervirksomheden

Selskabet har pr. 31. december 2023 et tilgodehavende på 1.118 t.kr. hos modervirksomheden. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Helsingør, den 13. februar 2024

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 2023 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.

I forbindelse med opgørelsen af mellemværende med modervirksomheden, er der foretaget renteberegning af mellemværende for tidligere år 950 t.kr. Beløbet er indregnet under egenkapitalen og sammenligningstal er tilrettede.

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		2023	2022
	Bruttofortjeneste	922.928	590.581
1	Personaleomkostninger	292.541	287.167
5	Afskrivninger	112.709	112.709
	Resultat af primær drift	517.678	190.705
2	Finansielle indtægter	463.126	253.258
3	Finansielle omkostninger	40.813	31.082
	Resultat før skat	939.991	412.881
4	Skat af årets resultat	207.454	92.052
	Årets resultat	732.537	320.829
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	3.200.000	0
	Ov erført til ov erført resultat	-4.467.463	320.829
	Disponeret	732.537	320.829

Balance 31. december

Aktiver

Note		2023	2022
5	Grunde og bygninger	2.883.128	2.995.837
	Materielle anlægsaktiver	2.883.128	2.995.837
	Anlægsaktiver	2.883.128	2.995.837
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.117.611	3.414.856
	Andre tilgodehavender	1.871	695
	Tilgodehavender	1.119.482	3.415.551
	Værdipapirer	356.618	276.540
	Likvide beholdninger	3.219.726	3.166.002
	Omsætningsaktiver	4.695.826	6.858.093
	Aktiver i alt	7.578.954	9.853.930

Balance 31. december

Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	600.000	600.000
Ov erført resultat	1.778.172	6.245.635
Reserv e for nettoopskriv ning efter den indre værdi s metode	1.679.504	1.679.504
Foreslået udby tte	2.000.000	0
Egenkapital	6.057.676	8.525.139
Hensættelser til udskudt skat	283.550	308.350
Hensatte forpligtelser	283.550	308.350
Sky ldig selskabsskat	360.624	200.574
Anden gæld	877.104	819.867
Kortfristet gæld	1.237.728	1.020.441
Gæld i alt	1.237.728	1.020.441
Passiver i alt	7.578.954	9.853.930
7	Oply sninger om aktiv er indregnet til dagsv ærdi	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar 2022	600.000	1.679.504	5.924.806	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	320.829	0
Egenkapital 31. december 2022	600.000	1.679.504	6.245.635	0
Egenkapital 1. januar 2023	600.000	1.679.504	6.245.635	0
Udbetalt udbytte	0	0		-3.200.000
Årets resultat	0	0	-4.467.463	5.200.000
Egenkapital 31. december 2023	600.000	1.679.504	1.778.172	2.000.000

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	291.405	286.031
Andre omkostninger til social sikring	1.136	1.136
Andre personaleomkostninger	0	0
Personaleomkostninger i alt	292.541	287.167
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	320.755	211.905
Renteindtægter i øvrigt	142.371	41.353
	463.126	253.258
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	40.813	31.082
	40.813	31.082
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	232.254	116.842
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-24.800	-24.790
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	207.454	92.052

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
5 Grunde og bygninger		
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	2.840.338	2.727.629
Årets afskrivninger	112.709	112.709
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	2.953.047	2.840.338
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.883.128	2.995.837
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Modervirksomhed, Oldemand Wilhelm Andersen & Hustrus Legat	1.117.611	3.414.856
	1.117.611	3.414.856
7 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi		
	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelsen
Børsnoterede aktier	356.618	117.831

Noter til årsregnskabet

8 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: 16-02-2024 kl.: 07:24:05
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: 16-02-2024 kl.: 07:24:05
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: 16-02-2024 kl.: 07:24:05
Underskrevet med MitID



Diana Winther

Navnet returneret af dansk MitID var:
Diana Winther Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 1ac68685-3486-4078-8f01-321962912774
Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 13:57:09
Underskrevet med MitID



Kimie Colsted

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kimie Arlø Colsted
Bestyrelsesmedlem
ID: 9984cdf4-30e6-4043-a02f-25d8fd0c64
Tidspunkt for underskrift: 16-02-2024 kl.: 07:35:28
Underskrevet med MitID



Bent Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Flemming Christensen
Revisor
ID: 7ad9aa9ce-bb69-4145-93f2-b7bed93cdfef
Tidspunkt for underskrift: 16-02-2024 kl.: 10:01:14
Underskrevet med MitID

