

# Ny Kongensgade 20 P/S

**C/O CEJ Ejendomsadministration A/S,  
Meldahlsgade 5, 1., 1613 København V**

## **Årsrapport for 2025**

CVR-nr. 44 50 32 71

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26/03/2026

**Kim Füchsel**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning                          | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

### **Ledelsesberetning**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning   | 5 |

### **Årsregnskab**

|  |    |
|--|----|
| Resultatopgørelse 1. januar - 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 1. januar - 31. december 2025 for Ny Kongensgade 20 P/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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2026

### Direktion

**Kim Fücksel**  
direktør

### Bestyrelse

**Majken Schultz**  
forperson

**Daniel Erik Otzen**

**Jens Hjorth**

**Susanne Mandrup**

**Kim Ryholt**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Ny Kongensgade 20 P/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ny Kongensgade 20 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 26. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Mathias Skovdahl Hansen**

statsautoriseret revisor

mne50609

## Selskabsoplysninger

**Partnerselskabet**

Ny Kongensgade 20 P/S  
C/O CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5, 1.  
1613 København V  
CVR-nr: 44 50 32 71  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse**

Majken Schultz, forperson  
Daniel Erik Otzen  
Jens Hjorth  
Susanne Mandrup  
Kim Ryholt

**Direktion**

Kim Fücksel

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af bolig- og erhvervsudlejning af ejendommen Ny Kongensgade 20, matrikelnr. 230, ejerlav VesterVold Kvarter, København, beliggende Ny Kongensgade 20, 1557 København V.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2025 udviser et underskud på DKK 2.613.092, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en positiv egenkapital på DKK 11.934.289

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| (DKK)   | Note | 2025              | 2024            |
|---|------|-------------------|-----------------|
| <b>Bruttoresultat</b>                             |      | <b>-1.393.148</b> | <b>604.826</b>  |
| Personaleomkostninger                             | 2    | -224.057          | -149.525        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -1.062.755        | -837.521        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>-2.679.960</b> | <b>-382.220</b> |
| Finansielle indtægter                             |      | 67.094            | 30.676          |
| Finansielle omkostninger                          |      | -226              | -443            |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-2.613.092</b> | <b>-351.987</b> |

### Resultatdisponering

| (DKK)                                  | 2025              | 2024            |
|--|-------------------|-----------------|
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                   |                 |
| Overført resultat                      | -2.613.092        | -351.987        |
|  | <b>-2.613.092</b> | <b>-351.987</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

| (DKK)                           | Note | 2025              | 2024              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme           |      | 13.115.316        | 9.803.811         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3    | <b>13.115.316</b> | <b>9.803.811</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>13.115.316</b> | <b>9.803.811</b>  |
| Andre tilgodehavender           |      | 480.487           | 332.612           |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 78.649            | 32.329            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>559.136</b>    | <b>364.941</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>1.378.951</b>  | <b>5.610.723</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>1.938.087</b>  | <b>5.975.664</b>  |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>15.053.403</b> | <b>15.779.475</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

| (DKK)   | Note | 2025              | 2024              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 400.000           | 400.000           |
| Overført resultat                                 |      | 11.534.289        | 14.147.381        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>11.934.289</b> | <b>14.547.381</b> |
| Andre hensættelser                                |      | 523.154           | 489.374           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>523.154</b>    | <b>489.374</b>    |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |      | 466.323           | 444.840           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 1.830.788         | 52.133            |
| Anden gæld  |      | 298.849           | 245.747           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>2.595.960</b>  | <b>742.720</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>2.595.960</b>  | <b>742.720</b>    |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>15.053.403</b> | <b>15.779.475</b> |
| Going concern                                     | 1    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 5    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

| <b>(DKK)</b>                    | <b>Selskabskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>      |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 400.000                | 14.147.381               | 14.547.381        |
| Årets resultat                  | 0                      | -2.613.092               | -2.613.092        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>400.000</b>         | <b>11.534.289</b>        | <b>11.934.289</b> |

## Noter til årsregnskabet

### 1. Going concern

Til sikring af kapitalberedskabet har selskabet modtaget støtteerklæring fra Carlsbergfondet.

### 2. Personaleomkostninger

| (DKK)   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| Lønninger   | 195.262        | 124.610        |
| Pensioner   | 27.297         | 16.064         |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 1.498          | 8.851          |
|   | <b>224.057</b> | <b>149.525</b> |
| Heraf udgør vederlag til bestyrelse:                  |                |                |
| Bestyrelse  | 30.720         | 30.000         |
|   | <b>30.720</b>  | <b>30.000</b>  |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> | <b>1</b>       | <b>1</b>       |

### 3. Materielle anlægsaktiver

| (DKK)                                     | Investeringsejendomme |
|---|-----------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 18.780.834            |
| Tilgang i årets løb                       | 4.374.260             |
| Kostpris 31. december                     | <b>23.155.094</b>     |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 8.977.023             |
| Årets afskrivninger                       | 1.062.755             |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | <b>10.039.778</b>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>13.115.316</b>     |

### 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2025.

## Noter til årsregnskabet

### 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ny Kongensgade 20 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes når denne kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift samt administration mv.

#### Bruttoresultat

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar, 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.

#### Finansielle poster

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

## Noter til årsregnskabet

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Som partnerselskab er Ny Kongensgade 20 P/S ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke afsættes hverken aktuel eller udskudt skat af årets indkomst i årsregnskabet. Indkomst beskattes hos partnerselskabets kapitalejere efter de i skattelovgivningen gældende regler.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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:

|                |          |
|----------------|----------|
| Ejendommen     | 20 år    |
| Installationer | 10-20 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.

##### Tilgodehavender

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

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser består af hensættelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til Lov om leje.

##### Finansielle gældsforpligtelser

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