

Ejendomsselskabet Kongevejen 495b A/S

Kongevejen 495B, 2840 Holte

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 43 70 22 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21/05/2026

Ulrik Thougard Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 21. maj 2026

Direktion

Thomas Stendys Hoffmann
direktør

Ulrik Thougard Jensen
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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongevejen 495b A/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 revisorers 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 21. maj 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Stig Lauritsen

statsautoriseret revisor

mne32800

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kongevejen 495b A/S Kongevejen 495B 2840 Holte CVR-nr: 43 70 22 03 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Rudersdal
Bestyrelse	Helene Følsgaard, formand Pernille Følsgaard, næstformand Per Rohrmann Wesselhoff
Direktion	Thomas Stendys Hoffmann Ulrik Thougard Jensen
Revisor	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 2025 udviser et overskud på DKK 3.999.039, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på DKK 352.275.651.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er dattervirksomheden COHERE Real Estate ApS blevet solgt til en ekstern køber. Overdragelsen blev gennemført den 1. april 2026, hvor samtlige anparter/ aktier i selskabet blev overført til køber på baggrund af en indgået købsaftale.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttotab		-2.551.098	-5.126.637
Personaleomkostninger	1	-70.000	-2.059.057
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-163.700	-415.569
Resultat før finansielle poster		-2.784.798	-7.601.263
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		3.465.002	7.543.606
Finansielle indtægter		4.163.029	2.755.450
Finansielle omkostninger		-844.194	-1.331.013
Resultat før skat		3.999.039	1.366.780
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		3.999.039	1.366.780

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.008.608	0
Overført resultat	-7.009.569	1.366.780
	3.999.039	1.366.780

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.233.810	1.397.510
Materielle anlægsaktiver under opførelse		96.247.836	83.620.575
Materielle anlægsaktiver	2	97.481.646	85.018.085
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	51.528.427	48.063.425
Finansielle anlægsaktiver		51.528.427	48.063.425
Anlægsaktiver		149.010.073	133.081.510
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.063	25.853
Andre tilgodehavender		2.570.901	1.523.640
Tilgodehavender		2.583.964	1.549.493
Værdipapirer	4	196.162.920	101.925.090
Likvide beholdninger		6.231.807	86.134
Omsætningsaktiver		204.978.691	103.560.717
Aktiver		353.988.764	236.642.227

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		60.000.000	50.000.000
Overkurs ved emission		293.500.000	180.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.008.608	0
Overført resultat		-12.232.957	-5.223.388
Egenkapital		352.275.651	225.276.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.430.629	434.333
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	10.684.440
Deposita		282.484	244.668
Anden gæld		0	2.174
Kortfristede gældsforpligtelser		1.713.113	11.365.615
Gældsforpligtelser		1.713.113	11.365.615
Passiver		353.988.764	236.642.227
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	50.000.000	180.500.000	0	-5.223.388	225.276.612
Kontant kapitalforhøjelse	10.000.000	113.000.000	0	0	123.000.000
Årets resultat	0	0	11.008.608	-7.009.569	3.999.039
Egenkapital 31. december	60.000.000	293.500.000	11.008.608	-12.232.957	352.275.651

Noter til årsregnskabet

1. Personaleomkostninger

(DKK)	2025	2024
Lønninger	70.000	1.832.424
Pensioner	0	213.644
Andre omkostninger til social sikring	0	6.342
Andre personaleomkostninger	0	6.647
	70.000	2.059.057
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2

2. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. januar	1.561.241	83.620.575
Tilgang i årets løb	0	12.627.261
Kostpris 31. december	1.561.241	96.247.836
Ned- og afskrivninger 1. januar	163.731	0
Årets afskrivninger	163.700	0
Ned- og afskrivninger 31. december	327.431	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.233.810	96.247.836
Afskrives over	4 år	50 år

3. Kapitalandele i dattervirksomheder

(DKK)	2025	2024
Kostpris 1. januar	40.519.819	40.519.819
Kostpris 31. december	40.519.819	40.519.819
Værdireguleringer 1. januar	7.543.606	0
Årets resultat	3.465.002	7.543.606
Værdireguleringer 31. december	11.008.608	7.543.606
Regnskabsmæssig værdi 31. december	51.528.427	48.063.425

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
COHERE Real Estate ApS	Rudersdal	70.000	100%

Noter til årsregnskabet

4. Værdipapirer

(DKK)	2025	2024
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	101.925.090	0
Tilgang i årets løb	194.956.930	99.960.759
Afgang i årets løb	-102.273.256	0
Realiseret kursgevinst / tab ved salg	2.312.497	0
Urealiserede kursreguleringer	-758.341	1.964.331
Regnskabsmæssig værdi 31. december	196.162.920	101.925.090

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en administrationsaftale med en uopsigelighedsperiode på 12 måneder. Den samlede økonomiske forpligtelse pr. 31. december 2025 udgør TDKK 4.426 (2024: TDKK 2.910).

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ViaNorden ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongevejen 495b A/S for 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 2025 er aflagt i danske kroner.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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 af selskabet mm.

Bruttotab

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".

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

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.

Selskabet er sambeskattet med ViaNorden ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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 aktiverens forventede brugstid, der udgør:

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul. Materielle anlægsaktiver under opførelse afskrives ikke.

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.

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.