

Ejendommen Kongevejen 3 P/S

Hjemstedsadresse: Kongevejen 3, 3000 Helsingør

CVR-nummer 35 40 66 89

Årsrapport 2024/25

Regnskabsperiode 1/10 – 30/9

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/3 2026

Søren Appelrod
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Kongevejen 3 P/S Kongevejen 3 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Bestyrelse	Kenn Elmgren Søren Appelrod Jesper Fenger Smidt Niels Borum Madsen
Direktion	Søren Appelrod
Stiftelsesdato	15. juni 2013
Regnskabsår	1. oktober til 30. september

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme og udlejning heraf.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendommen Kongevejen 3 P/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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 – 30. september 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 10. marts 2026.

Direktion

Søren Appelrod

Bestyrelse

Kenn Elmgren

Jesper Fenger Smidt

Niels Borum Madsen

Søren Appelrod

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Kongevejen 3 P/S for 2024/25 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift og administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Regnskabspraksis

Skat

Selskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skatten indgår i partnernes skattepligtige indkomster efter de i skattelovgivningen gældende regler.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
Installationer	5 - 10	år

Der forventes en scrapværdi på 0% efter endt afskrivningsperiode.

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.

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

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.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste	1.070.835	731.124
2 Afskrivninger	212.728	207.053
Resultat af primær drift	858.107	524.071
Finansielle omkostninger	236.132	260.532
Årets resultat	621.975	263.539
Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	621.975	263.539
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret	621.975	263.539

Balance 30. september

Aktiver

Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger	9.828.304	10.041.032
2 Materielle anlægsaktiver	9.828.304	10.041.032
Anlægsaktiver	9.828.304	10.041.032
Andre tilgodehavender	189.196	0
Periodeafgrænsningsposter	0	24.976
Tilgodehavender	189.196	24.976
Likvide beholdninger	31.870	14.531
Omsætningsaktiver	221.066	39.507
Aktiver i alt	10.049.370	10.080.539

Balance 30. september

Passiver

Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	2.315.311	1.693.336
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	2.815.311	2.193.336
3 Prioritetsgæld	4.883.038	5.324.566
Langfristet gæld	4.883.038	5.324.566
3 Kortfristet del af prioritetsgæld	475.148	475.494
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	600.000	600.000
Periodeafgrænsningsposter, passiver	28.557	0
Anden gæld	1.247.316	1.487.143
Kortfristet gæld	2.351.021	2.562.637
Gæld i alt	7.234.059	7.887.203
Passiver i alt	10.049.370	10.080.539
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualforpligtelser		
6 Ejerforhold		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	1.429.797	0	1.929.797
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	263.539	0	263.539
Egenkapital 30. september 2024	500.000	1.693.336	0	2.193.336
Egenkapital 1. oktober 2024	500.000	1.693.336	0	2.193.336
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	621.975	0	621.975
Egenkapital 30. september 2025	500.000	2.315.311	0	2.815.311

Noter til årsregnskabet

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

	2024/25	2023/24
2 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. oktober	12.582.411	12.582.411
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september	12.582.411	12.582.411
Afskrivninger 1. oktober	2.541.379	2.334.326
Årets afskrivninger	212.728	207.053
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	2.754.107	2.541.379
Regnskabsmæssig værdi 30. september	9.828.304	10.041.032
3 Prioritetsgæld		
Forfald efter 5 år	2.973.479	3.413.604
Forfald 1-5 år	1.909.559	1.910.962
Forfald inden 1 år	475.148	475.494
	5.358.186	5.800.060

Noter til årsregnskabet

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pantsætning for prioritetsgæld foreligger der ikke yderligere pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Appelrod Holding ApS, Kongevejen 3, 3000 Helsingør
Elmgren Holding ApS, Langstrupvej 21, 3480 Fredensborg
Niboma Invest ApS, Kongevejen 3, 3000 Helsingør
Jesper Fenger Smidt, Rosenkildevej 25, 3000 Helsingør

Komplementar:

Aaen & Co. komplementar ApS, Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Søren Appelrod

Navn returneret af MitID: Søren Appelrod
Direktør, Dirigent og Bestyrelsesmedlem
ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293
IP-adresse: 195.41.180.18:49904:49904
Dato for underskrift: 10-03-2026 15:36:42 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navn returneret af MitID: Kenn Erik Elmgren
Bestyrelsesmedlem
ID: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68
IP-adresse: 195.41.180.18:61070:61070
Dato for underskrift: 10-03-2026 16:29:45 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



Jesper Fenger Smidt

Navn returneret af MitID: Jesper Fenger Smidt
Bestyrelsesmedlem
ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754
IP-adresse: 2.107.101.62:35852:35852
Dato for underskrift: 10-03-2026 19:39:44 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Niels Borum Madsen

Navn returneret af MitID: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 2c7946ec-6d97-4e80-a0f3-bd14d7edc542
IP-adresse: 195.41.180.18:50333:50333
Dato for underskrift: 10-03-2026 17:25:24 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 94a09dtU670491254784896

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.