





# Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS

Juels Alle 15, 6760 Ribe

CVR-nr. 38 30 13 81

## Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2026

Dirigent:

.....  
Brian Haahr Madsen



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om virksomheden	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



**Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS**  
Årsrapport 2025



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 13. maj 2026

Direktion:

---

Brian Haahr Madsen  
direktør



**Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS**  
Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 13. maj 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Mads Klausen  
statsaut. revisor  
mne46588



## Ledelsesberetning



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS
Adresse, postnr. by	Juels Alle 15, 6760 Ribe
CVR-nr.	38 30 13 81
Stiftet	21. december 2016
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Brian Haahr Madsen, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Bavnehøjvej 5, 6700 Esbjerg



## Ledelsesberetning



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udleje af ejendomme.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 43.236 kr. mod et underskud på 174.062 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 445.967 kr.

Årets resultat er negativt påvirket af omkostninger til vedligeholdelse, m.v.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.



**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS  
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	107.751	-32.281
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-100.111	-94.052
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	7.640	-126.333
3	Finansielle omkostninger	-84.131	-75.737
	<b>Resultat før skat</b>	-76.491	-202.070
4	Skat af årets resultat	33.255	28.008
	<b>Årets resultat</b>	<u>-43.236</u>	<u>-174.062</u>

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>-43.236</u>	<u>-174.062</u>
<u><u>-43.236</u></u>	<u><u>-174.062</u></u>



Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS  
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	<u>2.402.097</u>	<u>2.502.208</u>
		<u>2.402.097</u>	<u>2.502.208</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.402.097</u>	<u>2.502.208</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.000	0
	Udsudte skatteaktiver	111.523	100.396
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	22.128	18.479
	Andre tilgodehavender	0	9.144
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.983</u>	<u>7.870</u>
		<u>149.634</u>	<u>135.889</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>68.583</u>	<u>11.352</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>218.217</u>	<u>147.241</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>2.620.314</u>	<u>2.649.449</u>



Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS  
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>395.967</u>	<u>439.203</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>445.967</u>	<u>489.203</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.105	15.162
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.113.636	2.107.984
	Deposita	37.100	37.100
	Anden gæld	<u>7.506</u>	<u>0</u>
		<u>2.174.347</u>	<u>2.160.246</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.174.347</u>	<u>2.160.246</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>2.620.314</u>	<u>2.649.449</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS  
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	613.265	663.265
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-174.062</u>	<u>-174.062</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	50.000	439.203	489.203
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-43.236</u>	<u>-43.236</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>50.000</u>	<u>395.967</u>	<u>445.967</u>

Selskabets anpartskapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.



### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterende på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i de perioder lejeindtægterne vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### **Bruttofortjeneste/bruttotab**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### **Ejendomsomkostninger**

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens ejendomsportefølje, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

#### **Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets administration, m.v.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Afskrivninger**

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskat-ter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



**Antal ansatte**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

**Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	84.131	68.346
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>7.391</u>
	<u>84.131</u>	<u>75.737</u>

**Skat af årets resultat**

Årets regulering af udskudt skat  
Refusion i sambeskatning

-11.127	-9.529
<u>-22.128</u>	<u>-18.479</u>
<u><u>-33.255</u></u>	<u><u>-28.008</u></u>

**Materielle anlægsaktiver**



kr.

Kostpris 1. januar 2025	<u>3.296.439</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>3.296.439</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	794.231
Afskrivninger	<u>100.111</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>894.342</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><u>2.402.097</u></u>







**Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Haahr Madsen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i selskabets normale drift.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet kautionerer for alt mellemværende som Haahr Madsen Holding ApS og Haahr Madsen Byg ApS har med pengeinstitut. Bankgælden udgør i alt 0 kr. pr. 31. december 2025.