

# Ejendomsselskabet Kongens Express ApS

Sankt Annæ Plads 13,

1250 København K

CVR-nr. 40985042

## Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. marts 2026

---

Christian Lyck  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Kongens Express ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2026

### Direktion

Christian Lyck  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kongens Express ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongens Express ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2025 - 31. december 2025 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".

#### Uafhængighed

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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

\* .....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 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.

København, den 18. marts 2026

EY

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Ole Becker

Statsautoriseret revisor

mne33732

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Kongens Express ApS Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K
CVR-nr.	40985042
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Christian Lyck
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passer Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228
<b>Kontaktperson</b>	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
<b>Regnskabsfører</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt Revisionspartnerselskab Mynstervej 5, 4. 1827 Frederiksberg C
<b>Kontaktperson</b>	Sune Bacher, Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje, finansiere og udvikle fast ejendom, samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

### Væsentligste udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering på 4,0 mio. kr. på selskabets investeringsejendom. Driften af ejendommen er forløbet som forventet og årets resultat på 0,0 mio. kr. er tilfredsstillende.

Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongens Express ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C(mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes for den periode, der vedrører regnskabsåret. Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investeret kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en del af værdiregulering i investeringsaktiver.

#### Tilgodehavender

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

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår, samt periodiserede rabatter på husleje.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

#### Gældsforpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en retsgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivninger af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

#### Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

#### Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

#### Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.660.539</b>	<b>5.585.695</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-4.000.000	-2.000.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.660.539</b>	<b>3.585.695</b>
Andre finansielle indtægter		0	23.670
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-9.711	-9.428
Andre finansielle omkostninger		-1.700.886	-1.204.079
<b>Resultat før skat</b>		<b>-50.058</b>	<b>2.395.858</b>
Skat af årets resultat	4	9.198	-528.963
<b>Årets resultat</b>		<b>-40.860</b>	<b>1.866.895</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinære udbytter		942.894	750.000
Overført resultat		-983.754	1.116.895
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-40.860</b>	<b>1.866.895</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	106.000.000	110.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>106.000.000</b>	<b>110.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>106.000.000</b>	<b>110.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.432
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		337.500	337.500
Andre tilgodehavender	5	12.192.233	0
Periodeafgrænsningsposter	6	546.750	627.750
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.076.483</b>	<b>972.682</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.076.483</b>	<b>972.682</b>
<b>Aktiver</b>		<b>119.076.483</b>	<b>110.972.682</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		45.723.962	46.707.717
<b>Egenkapital</b>		<b>45.763.962</b>	<b>46.747.717</b>
Hensættelser til udskudt skat		10.485.581	10.790.327
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.485.581</b>	<b>10.790.327</b>
Gæld til realkreditinstitutter		48.411.864	37.053.256
Gæld til banker		6.658.497	7.737.744
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.176.704	6.050.339
Ansvarlig lånekapital	7	333.418	323.707
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>61.580.483</b>	<b>51.165.046</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.005.536	2.125.658
Gæld til banker		3.683	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		210.690	46.861
Selskabsskat		26.548	95.280
Anden gæld		0	1.793
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.246.457</b>	<b>2.269.592</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>62.826.940</b>	<b>53.434.638</b>
<b>Passiver</b>		<b>119.076.483</b>	<b>110.972.682</b>
Personaleomkostninger	1		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	10		
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	46.707.716	46.747.716
Ekstraordinære uddelinger	0	-942.894	-942.894
Årets resultat	0	-40.860	-40.860
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>45.723.962</b>	<b>45.763.962</b>

## Noter

**1. Personaleomkostninger**

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.

	2025	2024
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	76.453.319	76.453.319
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>76.453.319</b>	<b>76.453.319</b>
Værdireguleringer 1. januar 2025	33.546.681	35.546.681
Årets værdireguleringer	-4.000.000	-2.000.000
<b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>	<b>29.546.681</b>	<b>33.546.681</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>106.000.000</b>	<b>110.000.000</b>

Selskabets investeringsejendom er udlejet på en double net kontrakt frem til 1. januar 2033. Lejen reguleres årligt med minimum 1,5% og op til 4%. Dagsværdien er opgjort af ekstern valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkastkrav på 5,75% og forventet inflation på 2%. Terminalværdien udgør 61,5 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Fredericia.

**3. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	9.711	9.428
Andre finansielle omkostninger	1.700.886	1.204.079
	<b>1.710.597</b>	<b>1.213.507</b>

**4. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	295.548	269.280
Udskudt skat af årets resultat	-304.746	257.911
Regulering af tidl. års skat	0	1.772
	<b>-9.198</b>	<b>528.963</b>

**5. Andre tilgodehavender**

Selskabet har indfriet 2 lån 29/12 2025 med et låneprovenu på 12.181.184 som overføres til selskabets bank 2/1 2026.

**6. Periodeafgrænsningsposter**

Periodiseret huslejerabat, der indregnes efter mere end 1 år efter regnskabsårets udløb udgør kr. 465.750.

**7. Ansvarlig lånekapital**

Lån fra Fredericia Logistics Denmark AS (moderselskab) står tilbage for øvrig gæld i selskabet. Lånet forrentes løbende og forfalder til betaling senest 1. januar 2041.

**Noter****8. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	48.411.864	1.005.535	43.670.229
Skyldig deposita	6.176.704	0	6.176.704
Ansvarlige lån	333.418	0	333.418
	<b>54.921.986</b>	<b>1.005.535</b>	<b>50.180.351</b>

Lån med en restgæld pr. 31. december 2025 på 49,5 mio. kr. har en rest løbetid på 20 år.

**9. Dagsværdioplysninger**

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	106.000.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelse	-4.000.000
Dagsværdiniveau	3

**10. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**11. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitutter og banker på 49,5 mio. kr. er der stillet pant i selskabets ejendom med en bogført værdi på 106,0 mio kr. Til sikkerhed overfor kreditinstitutter er der udover pant i selskabets ejendom, også en indtrædelsesret i lejekontrakt og transport i entreprenørgaranti samt en udbyttebegrænsning.