



Revisionscentret Ribe

Godkendt revisionsanpartsselskab

Tal med os *Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

KONGENSGADE 79 I/S
Tordenskjoldsgade 2, st
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32665527

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 -31. december 2025

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. april 2026

Carsten Andreasen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for KONGENSGADE 79 I/S.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22. april 2026

Direktion

Carsten Andreasen
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KONGENSGADE 79 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KONGENSGADE 79 I/S for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ribe, den 22. april 2026

Revisionscentret Ribe Godkendt
Revisionsanpartsselskab
CVR nr.: 18936305

Lars Josefsen
Registreret revisor
mne26826

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og udlejning heraf.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for KONGENSGADE 79 I/S for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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	<u>Brugstid</u> 60 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste	642.248	441.477
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-149.013</u>	<u>-145.216</u>
Resultat før finansielle poster	493.235	296.261
Andre finansielle omkostninger	<u>-509.933</u>	<u>-692.462</u>
Årets resultat	<u>-16.698</u>	<u>-396.201</u>
Overført resultat	<u>-16.698</u>	<u>-396.201</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>-16.698</u>	<u>-396.201</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Investeringsejendomme	<u>18.598.525</u>	<u>18.709.568</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>18.598.525</u>	<u>18.709.568</u>
Anlægsaktiver	<u>18.598.525</u>	<u>18.709.568</u>
Andre tilgodehavender	25.293	38.587
Periodeafgrænsningsposter	<u>17.197</u>	<u>16.398</u>
Tilgodehavender	<u>42.490</u>	<u>54.985</u>
Omsætningsaktiver	<u>42.490</u>	<u>54.985</u>
Aktiver	<u>18.641.015</u>	<u>18.764.553</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Overført resultat	<u>3.696.042</u>	<u>3.712.740</u>
Egenkapital	<u>3.696.042</u>	<u>3.712.740</u>
Prioritetsgæld	12.832.294	13.476.343
Deposita	<u>282.981</u>	<u>202.908</u>
2 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>13.115.275</u>	<u>13.679.251</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	629.700	529.000
Gæld til kreditinstitutter	1.093.628	769.608
Modtagne forudbetalinger fra kunder	41.950	34.010
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.061	14.973
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>21.359</u>	<u>24.971</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>1.829.698</u>	<u>1.372.562</u>
Passiver	<u>18.641.015</u>	<u>18.764.553</u>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
Antal personer beskæftiget	0	0

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld	14.005.343	13.461.994	629.700	10.408.600
Deposita	202.908	282.981	0	0
Langfristede gældsforpligtigelser	14.208.251	13.744.975	629.700	10.408.600

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, kr. 13.697.597 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 18.598.525.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 412.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.