



## Revisionscentret Ribe

Godkendt revisionsanpartsselskab

**Tal med os** *Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

KONGENSGADE 79 I/S  
Tordenskjoldsgade 2, st  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32665527

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2024 - 31. december 2024

(15. regnskabsår)

This document has esignatur Agreement-ID: ba28dekWkmr252579556

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. maj 2025

---

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 årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for KONGENSGADE 79 I/S.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. maj 2025

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 2024 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 revisoreres 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 26. maj 2025

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

Årsregnskabet for KONGENSGADE 79 I/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter af investeringsejendomme, 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.

### Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

### 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## RESULTATOPGØRELSE

### 1. januar - 31. december 2024

	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>441.477</b>	<b>715.711</b>
1 Personaleomkostninger	0	-12.600
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-145.216</u>	<u>-145.216</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>296.261</b>	<b>557.895</b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-692.462</u>	<u>-619.592</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-396.201</u></b>	<b><u>-61.697</u></b>
Overført resultat	<u>-396.201</u>	<u>-61.697</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b><u>-396.201</u></b>	<b><u>-61.697</u></b>

## BALANCE PR. 31. december 2024

### AKTIVER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Investeringsejendomme	<u>18.709.568</u>	<u>18.854.784</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>18.709.568</u></b>	<b><u>18.854.784</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>18.709.568</u></b>	<b><u>18.854.784</u></b>
Andre tilgodehavender	38.587	10.223
Periodeafgrænsningsposter	<u>16.398</u>	<u>15.888</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>54.985</u></b>	<b><u>26.111</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>54.985</u></b>	<b><u>26.111</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u>18.764.553</u></b>	<b><u>18.880.895</u></b>

## BALANCE PR. 31. december 2024

### PASSIVER

	2024 DKK	2023 DKK
Overført resultat	3.712.740	3.708.941
<b>Egenkapital</b>	<b>3.712.740</b>	<b>3.708.941</b>
Prioritetsgæld	13.476.343	13.999.100
Deposita	202.908	212.130
<b>2 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>13.679.251</b>	<b>14.211.230</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	529.000	341.000
Gæld til kreditinstitutter	769.608	488.067
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.010	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.973	126.758
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	24.971	4.899
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>1.372.562</b>	<b>960.724</b>
<b>Passiver</b>	<b>18.764.553</b>	<b>18.880.895</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
Lønninger	0	12.600
<b>Personalemkostninger</b>	<b>0</b>	<b>12.600</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtigelser</b>				
Prioritetsgæld	14.340.100	14.005.343	529.000	11.255.000
Deposita	212.130	202.908	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>14.552.230</b>	<b>14.208.251</b>	<b>529.000</b>	<b>11.255.000</b>

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Ingen.		

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, kr. 14.253.536 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 18.709.568.

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

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

## Carsten Andreasen

Navn returneret af MitId: Carsten Andreasen

Direktør og Dirigent

ID: 4315aeda-2015-43f3-a977-69995bf6a39c

IP-adresse: 85.203.209.134:15031

CPR-match med MitId

Dato for underskrift: 26-05-2025 14:54:28 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



## Lars Josefsen

Navn returneret af MitId: Lars Josefsen

Revisor

ID: d96be828-3c9a-4470-a89a-a9dc076e66a1

IP-adresse: 94.137.138.162:59920

CVR-match med MitId

Dato for underskrift: 26-05-2025 16:16:45 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: ba28dekWkmr252579556