



**KONGENSGADE 74 ApS ESBJERG**

**Torvegade 84**

**6700 Esbjerg**

**CVR-nr.: 36490519**

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2026

---

Rudi Wilfried Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025 .....	6
Balance pr. 31. december 2025 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KONGENSGADE 74 ApS ESBJERG Torvegade 84 6700 Esbjerg  CVR-nr.: 36490519 Hjemsted: Esbjerg Stiftelsesdato: 12. januar 2015 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Rudi Wilfried Jensen, Adm. dir.
<b>Revisor</b>	DANSK REVISION ESBJERG GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB Smedevej 33 6710 Esbjerg V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 24. april 2026 på selskabets adresse.



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for KONGENSGADE 74 ApS ESBJERG.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og 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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16. april 2026

## Direktion

Rudi Wilfried Jensen  
Adm. dir.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i KONGENSGADE 74 ApS ESBJERG

Vi har opstillet årsregnskabet for KONGENSGADE 74 ApS ESBJERG for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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.

Esbjerg V, den 16. april 2026

DANSK REVISION ESBJERG GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 26993695

**Torben Hansen**  
Registreret revisor  
mne1826

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje, drive, udleje og handle med fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed om going concern

Selskabets udvikling har ikke været som forventet og realiserer derfor et underskud. Som konsekvens heraf er den økonomiske situation udfordret, og der foreligger en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Der er fra kapitalejerne givet tilsagn om fortsat finansiering af de planlagte driftsaktiviteter i 2026.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

	Note	2025	2024
		kr	kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>186.657</u>	<u>255.869</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		186.657	255.869
Af- og nedskrivninger		<u>-100.000</u>	<u>-100.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		86.657	155.869
Andre finansielle indtægter		88	0
Finansielle omkostninger		<u>-262.788</u>	<u>-265.933</u>
<b>Resultat før skat</b>		-176.043	-110.064
Skat af årets resultat		<u>38.316</u>	<u>22.099</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-137.727</u>	<u>-87.965</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		2025	2024
		kr	kr
Overført resultat		<u>-137.727</u>	<u>-87.965</u>
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<u>-137.727</u>	<u>-87.965</u>

**Balance 31. december 2025**

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.300.000	5.400.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.300.000</u>	<u>5.400.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.686	46.486
Selskabsskat		0	2.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>47.686</u>	<u>48.486</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>47.686</u>	<u>48.486</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.347.686</u>	<u>5.448.486</u>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		953.160	1.090.888
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>1.033.160</u>	<u>1.170.888</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		910.298	948.614
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>910.298</u>	<u>948.614</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.424.115	2.557.679
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<u>2.424.115</u>	<u>2.557.679</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		165.000	158.000
Banker		259.158	258.436
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.750	12.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		119.174	60.330
Deposita		153.780	129.780
Anden gæld		237.251	152.259
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>980.113</u>	<u>771.305</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.404.228</u>	<u>3.328.984</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>5.347.686</u>	<u>5.448.486</u>
Personaleomkostninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed om going concern	1		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		Ultimo
	kapital	Overført resultat	
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	80.000	1.090.887	1.170.887
Årets resultat	0	-137.727	-137.727
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>953.160</b>	<b>1.033.160</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets udvikling har ikke været som forventet og realiserer derfor et underskud. Som konsekvens heraf er den økonomiske situation udfordret, og der foreligger en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Der er fra kapitalejerne givet tilsagn om fortsat finansiering af de planlagte driftsaktiviteter i 2026.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### 2. Personaleomkostninger

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

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 1.692.000 kr

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.589, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 5.300.

Endvidere har selskabet udstedt pantebrev til Ejerforening Kongensgade 74, Esbjerg på i alt TDKK 40, der ligeledes giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 5.300.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KONGENSGADE 74 ApS ESBJERG for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. 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 nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

#### 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.