



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 893 458 972
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGENSGATE 1 AS
Forretningsadresse: Parkveien 39
0258 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ebbe Carl Axel Ebbesøn Astrup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 130 800	7 388 400
Sum inntekter		8 130 800	7 388 400
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 166 381	1 164 693
Annen driftskostnad	3	809 484	589 468
Sum kostnader		1 975 865	1 754 161
Driftsresultat		6 154 935	5 634 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	164 690	
Annen renteinntekt		95 463	90 448
Sum finansinntekter		260 153	90 448
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		20 110
Sum finanskostnader			20 110
Netto finans		260 153	70 338
Resultat før skattekostnad		6 415 088	5 704 577
Skattekostnad på resultat	5	1 411 320	1 255 007
Årsresultat		5 003 768	4 449 570
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 003 768	4 449 570
Totalresultat		5 003 768	4 449 570
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	5 003 768	4 449 570
Sum overføringer og disponeringer		5 003 768	4 449 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Bygg	2	11 747 073	12 061 583
Tomt	2	125 000	125 000
Teknisk anlegg i bygg	2	7 110 661	7 962 532
Sum varige driftsmidler		18 982 734	20 149 115
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 000 000	
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		5 000 000	
Sum anleggsmidler		23 982 734	20 149 115
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		47 481	
Andre kortsiktige fordringer		16 734	23 438
Konsernfordringer	4	2 652 313	
Sum fordringer		2 716 528	23 438
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	560 187	1 624 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 187	1 624 575
Sum omløpsmidler		3 276 715	1 648 013
SUM EIENDELER		27 259 449	21 797 128



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	892 000	892 000
Overkurs	6	13 952 609	13 952 609
Sum innskutt egenkapital		14 844 609	14 844 609
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	10 331 947	5 328 180
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		10 331 947	5 328 180
Sum egenkapital		25 176 557	20 172 789
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	532 168	621 900
Sum avsetninger for forpliktelser		532 168	621 900
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6, 9		
Sum langsiktig gjeld		532 168	621 900
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 672	3 750
Betalbar skatt	5	1 501 052	886 312
Kortsiktig konserngjeld	4		112 377
Annen kortsiktig gjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld		1 550 724	1 002 439
Sum gjeld		2 082 892	1 624 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 259 449	21 797 128



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 336154

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 893 458 972
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGENSGATE 1 AS
Forretningsadresse: Parkveien 39
0258 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Ebbe Carl Axel Ebbeson Astrup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 23.03.2026



Organisasjonsnr: 893 458 972
KONGENSGATE 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 130 800	7 388 400
Sum inntekter		8 130 800	7 388 400
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 166 381	1 164 693
Annen driftskostnad	3	809 484	589 468
Sum kostnader		1 975 865	1 754 161
Driftsresultat		6 154 935	5 634 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	164 690	
Annen renteinntekt		95 463	90 448
Sum finansinntekter		260 153	90 448
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		20 110
Sum finanskostnader			20 110
Netto finans		260 153	70 338
Resultat før skattekostnad		6 415 088	5 704 577
Skattekostnad på resultat	5	1 411 320	1 255 007
Årsresultat		5 003 768	4 449 570
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 003 768	4 449 570
Totalresultat		5 003 768	4 449 570
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	5 003 768	4 449 570
Sum overføringer og disponeringer		5 003 768	4 449 570



Organisasjonsnr: 893 458 972
KONGENSGATE 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Bygg	2	11 747 073	12 061 583
Tomt	2	125 000	125 000
Teknisk anlegg i bygg	2	7 110 661	7 962 532
Sum varige driftsmidler		18 982 734	20 149 115
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 000 000	
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		5 000 000	
Sum anleggsmidler		23 982 734	20 149 115
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		47 481	
Andre kortsiktige fordringer		16 734	23 438
Konsernfordringer	4	2 652 313	
Sum fordringer		2 716 528	23 438
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	560 187	1 624 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 187	1 624 575
Sum omløpsmidler		3 276 715	1 648 013
SUM EIENDELER		27 259 449	21 797 128

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	892 000	892 000
Overkurs	6	13 952 609	13 952 609
Sum innskutt egenkapital		14 844 609	14 844 609
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	10 331 947	5 328 180
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		10 331 947	5 328 180
Sum egenkapital		25 176 557	20 172 789
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	532 168	621 900
Sum avsetninger for forpliktelse		532 168	621 900
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6, 9		
Sum langsiktig gjeld		532 168	621 900
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 672	3 750
Betalbar skatt	5	1 501 052	886 312
Kortsiktig konserngjeld	4		112 377
Annen kortsiktig gjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld		1 550 724	1 002 439
Sum gjeld		2 082 892	1 624 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 259 449	21 797 128



Organisasjonsnr: 893 458 972
KONGENSGATE 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Kongensgate 1 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongensgate 1 AS som viser et overskudd på kr 5 003 768. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



NITSCHKE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 4. mars 2026

NITSCHKE AS



Øystein Fusdahl

statsautorisert revisor



Kongensgate 1 AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er ingen endringer i regnskapsprinsipper fra 2024. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets virksomhet omfatter utleie og forvaltning av fast eiendom og drives fra selskapets kontor i Oslo.

1-1 Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

1-2 Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

1-3 Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

1-4 Finansielle anleggsmidler

Investeringen i aksjer og fondsandeler er en langsiktig plassering og derfor vurdert til anskaffelseskost for aksjene/andelene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

1-5 Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Teknisk anlegg	Sum
Kostpris pr. 01.01	15 521 194	125 000	17 095 514	32 741 708
Tilgang / Avgang	-	-	-	-
Kostpris pr. 31.12	15 521 194	125 000	17 095 514	32 741 708
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	3 459 610	-	9 132 983	12 592 593
Årets avskrivninger	314 510	-	851 871	1 166 381
Bokført verdi 31.12.	11 747 073	125 000	7 110 661	18 982 734
Lineære avskrivningssatser	2 %	0 %	5 %	



Note 3 - Ansatte og godtgjørelse til styret og revisor

Styret og daglig leder har ikke mottatt noen form for godtgjørelse i 2025.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr. 26 200.- for revisjonstjenester (ekskl. merverdiavgift).

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Konsernmellomværende

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
Mellomværende med AEAM AS	2 652 313		1 907 215
Avgitt konsernbidrag til AEAM AS	0		-2 019 592
Sum mellomværende	2 652 313		-112 377

Renter på mellomværende med AEAM AS	164 690	-	20 110
-------------------------------------	---------	---	--------

Rente beregnes på markedsmessig betingelser.

Note 5 - Skatt

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
Årets skattekostnad består av:			
Betalbar skatt	1 501 052		1 330 622
Endring utsatt skattefordel/utsatt skatt	-89 733		-75 615
Netto skattekostnad	1 411 320		1 255 007

Betalbar skatt i balansen:

Beregnet betalbar skatt	1 501 052		1 330 622
Skatteeffekt av konsernbidrag	0		-444 310
Betalbar skatt i balansen	1 501 052		886 312

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skattekostnad	6 415 088		5 704 577
Permanente forskjeller	0		0
Avgitt konsernbidrag	0		-2 019 592
Endring midlertidige forskjeller	407 875		343 706
Skattepliktig inntekt	6 822 963		4 028 691

Betalbar skatt etter avgitt konsernbidrag	1 501 052		886 312
---	-----------	--	---------

Oversikt over midlertidige forskjeller:	31.12.2025	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	2 418 944	2 826 819	407 875
Sum	2 418 944	2 826 819	407 875

Grunnlag utsatt skatt	2 418 944	2 826 819	
Utsatt skatt 22%	532 168	621 900	89 733



Note 6 - Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Annen Egenkapital</u>	<u>Sum</u>
01.01.	892 000	13 952 609	5 328 180	20 172 789
Årsresultat			5 003 768	5 003 768
31.12.	892 000	13 952 609	10 331 947	25 176 557

Note 7 - Finansinvesteringer

	<u>Bokført verdi</u>	<u>Markedsverdi</u>
Aksjefond	5 000 000	5 326 715

Overskuddslikviditet fra driften investeres løpende i aksjefond.

Note 8 - Bankinnskudd

Av bankinnskudd er NOK 0.- bundne skattetrekksmidler

Note 9 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital består av 1 115 aksjer pålydende NOK 800. Aksjene eies av:

	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjekapital</u>
AEAM AS	1 115	800	100 %	892 000



RESULTATREGNSKAP

KONGENSGATE 1 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Leieinntekt		8 130 800	7 388 400
Sum driftsinntekter		8 130 800	7 388 400
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 166 381	1 164 693
Annen driftskostnad	3	809 484	589 468
Sum driftskostnader		1 975 865	1 754 161
Driftsresultat		6 154 935	5 634 239
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	164 690	0
Annen renteinntekt		95 463	90 448
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	20 110
Resultat av finansposter		260 153	70 338
Resultat før skattekostnad		6 415 088	5 704 577
Skattekostnad på resultat	5	1 411 320	1 255 007
Resultat		5 003 768	4 449 570
Årsresultat		5 003 768	4 449 570
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	6	5 003 768	4 449 570
Sum overføringer		5 003 768	4 449 570



BALANSE

KONGENSGATE 1 AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygg	2	11 747 073	12 061 583
Tomt	2	125 000	125 000
Teknisk anlegg i bygg	2	7 110 661	7 962 532
Sum varige driftsmidler		18 982 734	20 149 115
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 000 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		5 000 000	0
Sum anleggsmidler		23 982 734	20 149 115
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		47 481	0
Andre kortsiktige fordringer		16 734	23 438
Konsernfordringer	4	2 652 313	0
Sum fordringer		2 716 528	23 438
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	560 187	1 624 575
Sum omløpsmidler		3 276 715	1 648 013
Sum eiendeler		27 259 449	21 797 128

KONGENSGATE 1 AS

SIDE 2



BALANSE

KONGENSGATE 1 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 9	892 000	892 000
Overkurs	6	13 952 609	13 952 609
Sum innskutt egenkapital		14 844 609	14 844 609
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	10 331 947	5 328 180
Sum opptjent egenkapital		10 331 947	5 328 180
Sum egenkapital		25 176 557	20 172 789
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	532 168	621 900
Sum avsetning for forpliktelser		532 168	621 900
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 672	3 750
Betalbar skatt	5	1 501 052	886 312
Konserngjeld	4	0	112 377
Sum kortsiktig gjeld		1 550 724	1 002 439
Sum gjeld		2 082 892	1 624 339
Sum egenkapital og gjeld		27 259 449	21 797 128

Oslo, 04.03.2026
Styret i Kongensgate 1 AS


Ebbe Carl Axel Ebbeson Astrup
styreleder


Agnes Elisabeth Astrup Melbye
styremedlem