

Øresundsvej 11, Esbjerg ApS

Øresundsvej 11, 6715 Esbjerg N

CVR-nr. 42 41 25 70

Årsrapport 2025

5. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2026

Dirigent:

Anders Strømgård Nielsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 for Øresundsvej 11, Esbjerg 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20. marts 2026

Direktion:

Rene Høck

Anders Strømgård Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Øresundsvej 11, Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Øresundsvej 11, Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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 bl.a. 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.

Esbjerg, den 20. marts 2026
EY GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Bruun Kofoed
statsaut. revisor
mne28677

Mads Klausen
statsaut. revisor
mne46588

Selskabsoplysninger

Øresundsvej 11, Esbjerg ApS

Øresundsvej 11
6715 Esbjerg N

CVR-nr.	42 41 25 70
Stiftet	25.05.2021
Hjemsted	Esbjerg

Direktion

Rene Høck
Anders Strømgård Nielsen

Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Bavnehøjvej 5
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Øresundsvej 11, Esbjerg ApS' aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom og dertil tilknyttet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserede i 2025 et overskud på 227 t.kr. mod et overskud på 47 t.kr. i 2024, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2025 modtaget koncerntilskud fra moderselskabet på 16.306 t.kr. til styrkelse af selskabets kapitalforhold. Egenkapitalen udgør 16.832 t.kr. pr. 31. december 2025.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke fra balancedagen og til datoen for årsregnskabets underskrivelse indtrådt begivenheder, som kunne have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2025.

Årsregnskab 1. januar 2025 – 31. december 2025

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste/tab	1.992.338	2.256.539
	Af- og nedskrivninger	-1.116.924	-1.111.282
	Driftsresultat	875.414	1.145.257
2	Andre finansielle indtægter	11.710	0
3	Andre finansielle omkostninger	-594.984	-1.085.075
	Resultat før skat	292.140	60.182
4	Skat af årets resultat	-65.157	-13.337
	Årets resultat	226.983	46.845
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	226.983	46.845
		226.983	46.845

Årsregnskab 1. januar 2025 – 31. december 2025

Balance

Note	kr.	2025	2024
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	30.959.455	32.076.380
		30.959.455	32.076.380
	Anlægsaktiver i alt	30.959.455	32.076.380
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.589
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	259.062
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	23.000	190.000
	Andre tilgodehavender	62	0
		23.062	452.651
	Likvide beholdninger	1.264.918	334.320
	Omsætningsaktiver i alt	1.287.980	786.971
	AKTIVER I ALT	32.247.435	32.863.351

Årsregnskab 1. januar 2025 – 31. december 2025

Balance

Note	kr.	2025	2024
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført overskud eller underskud	16.791.813	258.962
	Egenkapital i alt	16.831.813	298.962
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	662.000	627.000
	Hensatte forpligtelser i alt	662.000	627.000
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	13.185.884	13.931.501
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	15.555.494
6	Deposita	560.782	560.782
		13.746.666	30.047.777
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede forpligtelser	747.347	1.532.454
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.255	51.397
	Anden gæld	209.354	305.761
		1.006.956	1.889.612
	Gældsforpligtelser i alt	14.753.622	31.937.389
	PASSIVER I ALT	32.247.435	32.863.351

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Eventualforpligtelser
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter
- 10 Personaleomkostninger

Årsregnskab 1. januar 2025 – 31. december 2025

Egenkapitalopgørelse

Note	kr.	Virksomheds- kapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	Egenkapital primo	40.000	258.962	298.962
	Overført, jf. resultatdisponering	0	226.983	226.983
	Koncerntilskud	0	16.305.868	16.305.868
	Egenkapital ultimo	40.000	16.791.813	16.831.813

Årsregnskab 1. januar 2025 – 31. december 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Øresundsvej 11, Esbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernforhold

Regnskabet for Øresundsvej 11, Esbjerg ApS indgår i koncernregnskabet for MT Højgaard Holding A/S, 2860 Søborg, CVR-nr. 16 88 84 19.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen. Husleje indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets afskrivninger af materielle aktiver.

Finansielle poster

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, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med MT Højgaard Holding A/S samt øvrige danske koncernvirksomheder (national sambeskatning). Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Tilskud uden modydelse i koncernforhold

Tilskud modtaget fra koncernforbundne virksomheder uden modydelse indregnes som en kapitalforhøjelse direkte under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse 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 nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Noter

kr.	2025	2024
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	11.710	0
	11.710	0
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	150.374	620.892
Andre finansielle omkostninger	444.610	464.183
	594.984	1.085.075
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat (refusion i sambeskatning)	-23.000	190.000
Ændring af udskudt skat	88.000	-176.000
Regulering vedrørende tidligere år	157	-663
	65.157	13.337
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Grunde og bygninger	I alt
Kostpris primo	35.569.333	35.569.333
Kostpris ultimo	35.569.333	35.569.333
Af- og nedskrivninger primo	-3.492.954	-3.492.954
Årets afskrivninger	-1.116.924	-1.116.924
Af- og nedskrivninger ultimo	-4.609.878	-4.609.878
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.959.455	30.959.455

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Noter

6 Langfristede forpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2025	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.933.231	747.347	13.185.884	10.067.261
Deposita	560.782	0	560.782	560.782
	14.494.013	747.347	13.746.666	10.628.043

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MT Højgaard Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.966 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 30.959 t.kr.

9 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for MT Højgaard Holding A/S, Knud Højgaards Vej 7, 2860 Søborg, som kan rekvireres ved henvendelse hos selskabet eller på selskabets hjemmeside, www.mthh.dk.

10 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, der ikke modtager vederlag.