



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

WS Ejendomme ApS

C/O Casper Brogaard Sjøbeck
Tværgaden 6
2605 Brøndby

CVR-nr. 38 76 05 21

Årsrapport for 2024

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. maj 2025

Casper Brogaard Sjøbeck
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	10
Balance pr. 31. december 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for WS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 16. maj 2025

Direktion

Casper Brogaard Sjøbeck
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i WS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for WS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. maj 2025

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

WS Ejendomme ApS
C/O Casper Brogaard Sjøbeck
Tværgaden 6
2605 Brøndby

CVR-nr.: 38 76 05 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Brøndby

Direktion

Casper Brogaard Sjøbeck, direktør

Revisor

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at eje og udleje fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for WS Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikringer, skatter, afgifter og renholdelse mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	25 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspri- sen 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.

Ejendom

Ejendommene måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivnings- grundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ik- ke på grundene.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurde- ring:

Brugstid: 30-100 år

Restværdi: 25%

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 lave- re end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede netto- pengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netrealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.358.706	1.038.600
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-700.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.358.706	338.600
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-181.005</u>	<u>-190.504</u>
Resultat før finansielle poster		1.177.701	148.096
Finansielle indtægter	2	41.837	8.500
Finansielle omkostninger	3	<u>-710.842</u>	<u>-496.589</u>
Resultat før skat		508.696	-339.993
Skat af årets resultat	4	<u>-104.869</u>	<u>74.119</u>
Årets resultat		<u>403.827</u>	<u>-265.874</u>
Overført resultat		<u>403.827</u>	<u>-265.874</u>
		<u>403.827</u>	<u>-265.874</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		15.032.657	15.203.662
Materielle anlægsaktiver		15.032.657	15.203.662
Udskudte skatteaktiver		290.281	272.602
Finansielle anlægsaktiver		290.281	272.602
Anlægsaktiver i alt		15.322.938	15.476.264
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.588	49.346
Andre tilgodehavender		17.693	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	10.067
Periodeafgrænsningsposter		49.357	44.501
Tilgodehavender		103.638	103.914
Likvide beholdninger		596.656	0
Omsætningsaktiver i alt		700.294	103.914
Aktiver i alt		16.023.232	15.580.178

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> kr.	<u>31.12.2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>2.490.097</u>	<u>2.086.270</u>
Egenkapital		<u>2.540.097</u>	<u>2.136.270</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.848.702	8.707.035
Deposita		<u>821.129</u>	<u>769.752</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>9.669.831</u>	<u>9.476.787</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	616.000	645.000
Banker		0	270.285
Forudbetalt husleje og deposita		8.050	10.031
Gæld til tilknyttede virksomheder		829.637	482.699
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.829.439	2.124.312
Skyldigt sambeskatningsbidrag		125.058	0
Anden gæld		<u>405.120</u>	<u>434.794</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.813.304</u>	<u>3.967.121</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.483.135</u>	<u>13.443.908</u>
Passiver i alt		<u>16.023.232</u>	<u>15.580.178</u>
Forsat drift	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	2.086.270	2.136.270
Årets resultat	0	403.827	403.827
Egenkapital 31. december 2024	50.000	2.490.097	2.540.097

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.352.144	2.402.144
Årets resultat	0	-265.874	-265.874
Egenkapital 31. december 2023	50.000	2.086.270	2.136.270

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Pensioner	0	700.000
	0	700.000
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	41.837	8.500
	41.837	8.500
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.727	17.435
Andre finansielle omkostninger	677.115	479.154
	710.842	496.589
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	122.548	-10.067
Årets udskudte skat	-17.679	-64.052
	104.869	-74.119

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.352.035	9.464.702	616.000	6.739.000
Deposita	769.752	821.129	0	821.000
	10.121.787	10.285.831	616.000	7.560.000

6 Forsat drift

Selskabets ledelse af aflægger årsrapporten efter forsat drift, som følge af dels en delvis tilbagebetaling af mellemværende fra kapitalejer på t.kr. 1.300, samt at selskabet efter regnskabsårets afslutning har foretaget låneomlægning af en række lån.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Sjøbeck ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2023 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.405, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 15.033.