



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 2025**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2026

---

Casper Brogaard Sjøbeck  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	10
Balance pr. 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2026 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 23. januar 2026

### 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 2025 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 revisorers 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 23. januar 2026

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 2025

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 2025 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 2025 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 tilæg/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

### Ejendommenes 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. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

### ***Ejendom***

Ejendommene 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 grundene.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

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 lavere 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 nettopengestrømme 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.

### 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 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.

## 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 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.586.934</b>	<b>1.358.706</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-173.287</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.413.647</b>	<b>1.358.706</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-208.665</u>	<u>-181.005</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.204.982</b>	<b>1.177.701</b>
Finansielle indtægter		43.212	41.837
Finansielle omkostninger	2	<u>-756.751</u>	<u>-710.842</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>491.443</b>	<b>508.696</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-81.632</u>	<u>-104.869</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>409.811</u></b>	<b><u>403.827</u></b>
Overført resultat		<u>409.811</u>	<u>403.827</u>
		<b><u>409.811</u></b>	<b><u>403.827</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>15.960.018</u>	<u>15.032.657</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.960.018</u></b>	<b><u>15.032.657</u></b>
Udskudte skatteaktiver		<u>336.187</u>	<u>290.281</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>336.187</u></b>	<b><u>290.281</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>16.296.205</u></b>	<b><u>15.322.938</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	36.588
Andre tilgodehavender		160.535	17.693
Periodeafgrænsningsposter		<u>52.326</u>	<u>49.357</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>212.861</u></b>	<b><u>103.638</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>596.656</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>212.861</u></b>	<b><u>700.294</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>16.509.066</u></b>	<b><u>16.023.232</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> kr.	<u>31.12.2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>2.899.908</u>	<u>2.490.097</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.949.908</u></b>	<b><u>2.540.097</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.526.678	8.848.702
Depositum		<u>816.641</u>	<u>821.129</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>10.343.319</u></b>	<b><u>9.669.831</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	380.116	616.000
Banker		38.847	0
Forudbetalt husleje og deposita		47.411	8.050
Gæld til tilknyttede virksomheder		948.025	829.637
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.565.159	1.829.439
Skyldigt sambeskatningsbidrag		147.170	125.058
Anden gæld		<u>89.111</u>	<u>405.120</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.215.839</u></b>	<b><u>3.813.304</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.559.158</u></b>	<b><u>13.483.135</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.509.066</u></b>	<b><u>16.023.232</u></b>
Forsat drift	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	2.490.097	2.540.097
Årets resultat	0	409.811	409.811
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>2.899.908</u></b>	<b><u>2.949.908</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	2.086.270	2.136.270
Årets resultat	0	403.827	403.827
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>2.490.097</u></b>	<b><u>2.540.097</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	119.604	0		
Andre omkostninger til social sikring	1.669	0		
Andre personaleomkostninger	<u>52.014</u>	<u>0</u>		
	<b><u>173.287</u></b>	<b><u>0</u></b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	48.975	33.727		
Andre finansielle omkostninger	<u>707.776</u>	<u>677.115</u>		
	<b><u>756.751</u></b>	<b><u>710.842</u></b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	147.170	122.548		
Årets udskudte skat	-45.906	-17.679		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-19.632</u>	<u>0</u>		
	<b><u>81.632</u></b>	<b><u>104.869</u></b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.464.702	9.906.794	380.116	7.485.000
Depositum	<u>821.129</u>	<u>816.641</u>	<u>0</u>	<u>816.000</u>
	<b><u>10.285.831</u></b>	<b><u>10.723.435</u></b>	<b><u>380.116</u></b>	<b><u>8.301.000</u></b>

## Noter

### 5 Forsat drift

Selskabets ledelse af aflægger årsrapporten efter forsat drift, som følge af dels en delvis tilbagetrædelse af mellemværende fra moderselskabet og kapitalejer på t.kr. 2.300.

### 6 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.980, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 15.960.