



## **Ejendomsselskabet Høgevej Esbjerg ApS**

Strandgade 10  
3730 Nexø  
CVR-nr. 37 81 00 53

### **Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2026

---

Per Kofod  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Side

#### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

#### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

#### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance 31. december 2025	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Høgevej Esbjerg 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 8. maj 2026

**Direktion**

Kristian Barslund Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Høgevej Esbjerg ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Høgevej Esbjerg 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 og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores 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.

Nexø, den 8. maj 2026

Nexø Revision A/S

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

CVR-nr. 41 99 84 07

Katja Møller Petersen

Statsautoriseret revisor

mne31520

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Høgevej Esbjerg ApS  
Strandgade 10  
3730 Nexø

Telefon: 56440400

CVR-nr.: 37810053

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Bornholm

### Direktion

Kristian Barslund Jensen

### Revisor

Nexø Revision A/S  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 41998407  
Liseruten 1  
3730 Nexø

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Ocean Prawns Holding 2019 ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 410.937, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 6.494.050.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Høgevej Esbjerg ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af tilpasning til koncernens regnskabspraksis er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende område:

Ejendommen er indregnet som investeringsejendom til dagsværdi i balancen. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Tidligere blev ejendommen indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 31. december 2025:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 151.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 33.
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 118.
- Aktiverne er reduceret med t.kr. 184. Hensættelse til udskudt skat er reduceret med t.kr. 40.

Egenkapitalen reduceres med t.kr. 144.

For 2024 er årets resultat før skat forøget med 201, årets skat er forøget med t.kr. 44 og årets resultat efter skat forøget med t.kr. 157. Aktiverne pr. 31. december 2024 er reduceret med t.kr. 336, hensættelse til udskudt skat er reduceret med t.kr. 74 og egenkapitalen er reduceret med t.kr. 262.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### 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.

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>616.887</b>	<b>624.292</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>50.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>616.887</b>	<b>674.292</b>
Finansielle indtægter		13.493	16.522
Finansielle omkostninger		<u>-8.695</u>	<u>-7.589</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>621.685</b>	<b>683.225</b>
Skat af årets resultat		<u>-210.748</u>	<u>-184.824</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>410.937</u></b>	<b><u>498.401</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		<u>-589.063</u>	<u>498.401</u>
		<b><u>410.937</u></b>	<b><u>498.401</u></b>

## Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>6.150.000</u>	<u>6.150.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>6.150.000</b></u>	<u><b>6.150.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.150.000</b></u>	<u><b>6.150.000</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>34.575</u>	<u>33.881</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>34.575</b></u>	<u><b>33.881</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.450.074</b></u>	<u><b>928.813</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.484.649</b></u>	<u><b>962.694</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.634.649</b></u></u>	<u><u><b>7.112.694</b></u></u>

## Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.444.050	6.033.113
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.494.050</u></b>	<b><u>6.083.113</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>763.810</u>	<u>654.665</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>763.810</u></b>	<b><u>654.665</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.063	13.625
Selskabsskat		103.356	105.666
Anden gæld		80.960	80.166
Periodeafgrænsningsposter		<u>179.410</u>	<u>175.459</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>376.789</u></b>	<b><u>374.916</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>376.789</u></b>	<b><u>374.916</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.634.649</u></b>	<b><u>7.112.694</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme består af:

Erhvervsejendommen Høgevej 4-6 beliggende i Esbjerg - bygningernes areal udgør 2.076 m2.

Erhvervslejemålet er udlejet på lejekontrakt med en opsigelsesperiode på 6 måneder. Der er ingen uopsigelig lejeperiode.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Tomgangslejen er sat til kr. 0. Lejeindtægterne er fastsat ud fra den indgåede lejekontrakt og er på niveau med årets realiserede lejeindtægter.

Vedligehold er sat til kr. 50 pr. m2 ud fra en individuel vurdering af ejendommen. Administration er sat til 4% af lejeindtægten. Øvrige omkostninger er budgetteret ud fra årets realiserede omkostninger.

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastkravet er for erhvervsejendommen fastsat til 8,5% (8,5% i 2024), hvilket ledelsen skønner er i overensstemmelse med markedet. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Der er ingen dagsværdireguleringer i regnskabsåret. Eventuelle dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Såfremt afkastkravet øges med 0,5%-point vil værdien af investeringsejendommen reduceres med t.kr. 384 til t.kr. 5.766. Reduceres afkastkravet med 0,5%-point vil værdien af investeringsejendommen øges med t.kr. 337 til t.kr. 6.487.

## Noter

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ocean Prawns Holding 2019 ApS (Administrationsselskab), og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst, og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat m.v. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt kr. 7.500.000 i ovenstående grunde og bygninger med en bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 6.150.000.