

Wind Ejendomselskab Ribe ApS

Ole Rømers vej 9, 6760 Ribe
CVR-nr. 30 48 44 44

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. februar 2025

René Christian Røn Wind

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	Wind Ejendomselskab Ribe ApS Ole Rømers vej 9 6760 Ribe
	CVR-nr.: 30 48 44 44 Stiftet: 1. marts 2007 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	René Christian Røn Wind
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Wind Ejendomselskab Ribe 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 28. februar 2025

Direktion:

René Christian Røn Wind

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Wind Ejendomselskab Ribe ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Wind Ejendomselskab Ribe ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 28. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i opførelse af erhvervsbygninger til udstilling og salg af biler samt i øvrigt besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		5.623.183	4.073.748
Personaleomkostninger	1	-484.275	-193.605
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-134.108	-78.129
Andre driftsomkostninger		0	-930.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-797.079	9.509.891
Driftsresultat		4.207.721	12.381.905
Andre finansielle indtægter	2	36.081	912.657
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.273.195	-1.393.595
Resultat før skat		2.970.607	11.900.967
Skat af årets resultat	4	-656.601	-2.578.083
Årets resultat		2.314.006	9.322.884
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.314.006	9.322.884
I alt		2.314.006	9.322.884

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		891.306	728.914
Investeringsejendomme		81.118.476	78.656.327
Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		20.866.536	0
Materielle anlægsaktiver	5	102.876.318	79.385.241
Lejededpositum og andre tilgodehavender		1.079.716	1.229.716
Finansielle anlægsaktiver	6	1.079.716	1.229.716
Anlægsaktiver		103.956.034	80.614.957
<hr/>			
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		300.000	1.495.000
Varebeholdninger		300.000	1.495.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.390.347	1.147.802
Andre tilgodehavender		2.185.512	130.391
Tilgodehavender		3.575.859	1.278.193
Likvide beholdninger		33	7.416.086
Omsætningsaktiver		3.875.892	10.189.279
<hr/>			
Aktiver		107.831.926	90.804.236
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		4.086.595	4.086.595
Overført resultat		36.464.898	34.150.892
Egenkapital		40.676.493	38.362.487
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		8.906.685	8.761.438
Hensatte forpligtelser		8.906.685	8.761.438
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		28.220.719	18.816.007
Deposita		98.000	132.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	28.318.719	18.948.007
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.581.163	1.162.000
Gæld til pengeinstitutter		549.804	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.544.400	253.533
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.271.334	20.076.327
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.617.756	591.379
Skyldigt sambeskatningsbidrag		511.354	1.794.342
Anden gæld		16.237	16.742
Periodeafgrænsningsposter		837.981	837.981
Kortfristede gældsforpligtelser		29.930.029	24.732.304
Gældsforpligtelser		58.248.748	43.680.311
<hr/>			
Passiver		107.831.926	90.804.236
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	4.086.595	34.150.892	38.362.487
Forslag til resultatdisponering			2.314.006	2.314.006
Egenkapital 31. december 2024	125.000	4.086.595	36.464.898	40.676.493

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	448.305	169.383
Pensioner	35.681	13.320
Andre omkostninger til social sikring	289	10.902
	484.275	193.605
<hr/>		
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	15.957
Finansielle indtægter i øvrigt	36.081	896.700
	36.081	912.657
<hr/>		
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	667.932	819.219
Finansielle omkostninger i øvrigt	605.263	574.376
	1.273.195	1.393.595
<hr/>		
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	511.354	1.794.342
Regulering af udskudt skat	145.247	783.741
	656.601	2.578.083
<hr/>		

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejend omme	Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2024	807.043	46.806.769	0
Overførsel	0	-133.891	133.891
Tilgang	296.500	3.393.120	20.732.645
Kostpris 31. december 2024	1.103.543	50.065.998	20.866.536
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	78.129	0	0
Årets afskrivninger	134.108	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	212.237	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	31.849.557	0
Årets værdireguleringer	0	-797.079	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	31.052.478	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	891.306	81.118.476	20.866.536

Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1

28.168.756

Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver vedrører opførelse af en investeringsejendom, som forventes færdigopført i 2025. Ejendommen er en industri- og kontorejendom på 2.814 m² i Aalborg-området. Byggeriet forløber planmæssigt.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	81.118.475
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-797.079

Selskabets investeringsejendomme er industri- og kontorejendomme på 8.012 m² beliggende i Ribe. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 5.141 t.kr. pr år. Lejekontrakter indgås med et gennemsnitligt opsigelsesvarsel på 3-12 mdr. Herudover er nogle af de indgåede lejekontrakter uopsigelige frem til 2028-2037. Afkastkravet udgør 6,50% - 8,00% med et gennemsnit på 7,08% pr. 31.12.2024 mod 7,42% (6,50% - 8,50) pr. 31.12.2023.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.809 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 3.031 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 9.651 kr./m².

Der har ikke været involveret ekstern vurderingsmand ved vurdering af ejendommene.

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	1.079.716
Kostpris 31. december 2024	1.079.716
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.079.716

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	29.801.882	1.581.163	17.117.293	19.978.007
Deposita	98.000	0	0	132.000
	29.899.882	1.581.163	17.117.293	20.110.007

8 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for WIND HOLDING RIBE ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.802 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi udgør 81.118 t.kr. pr. 31.12.2024.

Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden deponeret ejerpantebreve på nominelt 4.000 t.kr. i grunde og bygninger.

Selskabet har stillet ubegrænset selskyldnerkaution til sikkerhed for bankgæld i moderselskab. Bankgælden udgør 44 t.kr. pr. 31.12.2024.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wind Ejendomselskab Ribe ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.