


**Ejendomsselskabet
Vesterhavslægerne ApS**

Krebsehusene 2, 6715 Esbjerg N

CVR-nr. 40 15 47 36

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2026

Carsten Bo Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Esbjerg, den 28. februar 2026

Direktion

Alexander Faarup Christensen

Kira Faarup Teichert

Christian Lundgren Søvsø

Michael Rospilloso Christensen

Bestyrelse

Christian Lundgren Søvsø
formand

Michael Rospilloso Christensen

Carsten Bo Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterhavslægerne ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterhavslægerne 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 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 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 28. februar 2026

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Helle Brandt Møller
statsautoriseret revisor
mne34481

 **bakertilly**

Selskabsoplysninger

Selskabet
Ejendomsselskabet Vesterhavslægerne ApS
Krebsehusene 2
6715 Esbjerg N
CVR-nr.: 40 15 47 36
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 1. januar 2019
Hjemsted: Esbjerg

Bestyrelse
Christian Lundgren Søvsø, formand
Michael Rospilloso Christensen
Carsten Bo Christensen

Direktion
Alexander Faarup Christensen
Kira Faarup Teichert
Christian Lundgren Søvsø
Michael Rospilloso Christensen

Revisor
Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udvikle, eje og udleje et sundhedshus.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 670.639, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 9.013.236.

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien udgør pr. 31.12.2025 t.kr. 26.000. Årets resultat er ej påvirket, da værdien er ens med sidste år. Der er hermed overskud på bundlinjen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.478.301	1.439.506
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-88.361	-99.668
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	500.000
Resultat før finansielle poster		1.389.940	1.839.838
Finansielle indtægter		477	1.087
Finansielle omkostninger	1	-529.648	-324.438
Resultat før skat		860.769	1.516.487
Skat af årets resultat	2	-190.130	-333.971
Årets resultat		670.639	1.182.516
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		670.639	1.182.516
		670.639	1.182.516

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	26.000.000	26.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	88.361
Materielle anlægsaktiver		26.000.000	26.088.361
Anlægsaktiver i alt		26.000.000	26.088.361
Selskabsskat		4.940	0
Tilgodehavender		4.940	0
Likvide beholdninger		226.664	175.280
Omsætningsaktiver i alt		231.604	175.280
Aktiver i alt		26.231.604	26.263.641

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.963.236	8.292.597
Egenkapital		9.013.236	8.342.597
Hensættelse til udskudt skat		1.682.196	1.695.126
Hensatte forpligtelser i alt		1.682.196	1.695.126
Gæld til realkreditinstitutter		10.530.145	11.194.056
Gæld til selskabsdeltagere		4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.530.145	15.194.056
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	662.308	569.532
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Selskabsskat		0	207.227
Anden gæld		318.719	230.103
Kortfristede gældsforpligtelser		1.006.027	1.031.862
Gældsforpligtelser i alt		15.536.172	16.225.918
Passiver i alt		26.231.604	26.263.641
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	8.292.597	8.342.597
Årets resultat	<u>0</u>	<u>670.639</u>	<u>670.639</u>
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>8.963.236</u>	<u>9.013.236</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, selskabsdeltagere	120.000	136.035
Andre finansielle omkostninger	<u>409.648</u>	<u>188.403</u>
	<u>529.648</u>	<u>324.438</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	203.060	237.226
Årets udskudte skat	<u>-12.930</u>	<u>96.745</u>
	<u>190.130</u>	<u>333.971</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
Kostpris 1. januar		18.264.961
Tilgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 31. december		<u>18.264.961</u>
Værdireguleringer 1. januar		7.735.039
Årets værdireguleringer		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>7.735.039</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>26.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,1 %. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med henholdsvis t.kr. -1.980 og t.kr. 2.333.

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.
Kostpris 1. januar	498.340
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>498.340</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	409.979
Årets afskrivninger	<u>88.361</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>498.340</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>0</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar	31. december	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.763.588	11.192.453	662.308	7.906.236
Gæld til selskabsdeltagere	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>15.763.588</u></u>	<u><u>15.192.453</u></u>	<u><u>662.308</u></u>	<u><u>7.906.236</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse udgørende t.kr. 4.486 vedrørende opførelse af selskabets ejendom, som gælder frem til 2030.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.406 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 26.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterhavslægerne ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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 nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

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.

Skat af årets resultat

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.