

Wind Ejendomsselskab Esbjerg ApS

Ole Rømers Vej 11A, 6760 Ribe
CVR-nr.: 40 78 48 37

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 5. februar 2026

René Christian Røn Wind

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	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	15-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Wind Ejendomsselskab Esbjerg ApS Ole Rømers Vej 11A 6760 Ribe
	CVR-nr.: 40 78 48 37 Stiftet: 12. september 2019 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	René Christian Røn Wind
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 5. februar 2026

Direktion:

René Christian Røn Wind

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Wind Ejendomsselskab Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Wind Ejendomsselskab Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 5. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Anders Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttotab		-9.125	143.940
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-263.000
Driftsresultat		-9.125	-119.060
Andre finansielle indtægter	4	6.429	8.019
Øvrige finansielle omkostninger	5	-147.712	-187.469
Resultat før skat		-150.408	-298.510
Skat af årets resultat	6	33.086	65.672
Årets resultat		-117.322	-232.838
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-117.322	-232.838
I alt		-117.322	-232.838

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		5.577.000	5.577.000
Materielle anlægsaktiver	7	5.577.000	5.577.000
Anlægsaktiver		5.577.000	5.577.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		220.730	214.301
Andre tilgodehavender		0	20.740
Tilgodehavende selskabsskat		33.086	7.812
Tilgodehavender		253.816	242.853
Likvide beholdninger		10.349	31.304
Omsætningsaktiver		264.165	274.157
Aktiver		5.841.165	5.851.157

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		400.000	400.000
Overført resultat		389.030	506.352
Egenkapital		789.030	906.352
Hensættelser til udskudt skat		9.295	9.295
Hensatte forpligtelser		9.295	9.295
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.030.339	0
Deposita		0	23.700
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.030.339	31.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.501	12.501
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.891.409
Kortfristede gældsforpligtelser		12.501	4.903.910
Gældsforpligtelser		5.042.840	4.935.510
Passiver		5.841.165	5.851.157

Forudsætninger for fortsat drift 1

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling 2

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	400.000	506.352	906.352
Forslag til resultatdisponering		-117.322	-117.322
Egenkapital 31. december 2025	400.000	389.030	789.030

Noter

1 | Forudsætninger for fortsat drift

Moderselskabet Wind Holding Ribe ApS har overfor selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæring, hvori selskabet erklærer, at de ikke kræver deres tilgodehavender tilbagebetalt før 31.12.2026, med mindre dette vurderes forsvarligt af hensyn til det likvide beredskab.

2 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Der foreligger væsentlig usikkerhed ved indregningen og målingen af investeringsejendommens dagsværdi. Usikkerheden knytter sig primært til ejendommens fulde tomgang pr. balancedagen samt det planlagte renoveringsprojekt, hvor omfang, tidshorisont og økonomi endnu ikke er endeligt afklaret. Da værdiansættelsen ikke kan baseres på budgetterede fremtidige pengestrømme, men på et normaliseret historisk driftsresultat, kan ændringer i de anvendte forudsætninger medføre væsentlige ændringer i den bogførte dagsværdi i kommende regnskabsår.

Der henvises endvidere til beskrivelse af centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi jf. note på 'Materielle anlægsaktiver'.

	2025 kr.	2024 kr.
3 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
Der er ingen ansatte udover ledelsen i selskabet. Ledelsen modtager ikke vederlag.		
4 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.429	8.019
	6.429	8.019
5 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	146.742	186.520
Finansielle omkostninger i øvrigt	970	949
	147.712	187.469
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-33.086	-7.812
Regulering af udskudt skat	0	-57.860
	-33.086	-65.672

Noter

7 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsjendør
Kostpris 1. januar 2025	5.534.750
Kostpris 31. december 2025	5.534.750
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	42.250
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	42.250
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	5.577.000

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

kr.	Investeringsjendomme
Dagsværdi 31. december 2025	5.577.000

Selskabets investeringsejendom er en bolig- og retailejendom med blandet benyttelse beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen står tom pr. balancedagen og forventes at undergå en større reovering i det kommende år. Projektet forventes at medføre fremtidige værdiforbedringer, men på grund af usikkerhed om projektets art og beløbsmæssige størrelse har det ikke været muligt at basere værdiansættelsen på budgetterede fremtidige pengestrømme. Værdiansættelsen er derfor baseret på tidligere års normaliserede driftsresultat på 358 t.kr. pr. år. Afkastkravet udgør 5,00% - 7,00% med et gennemsnit på 6% pr. 31.12.2025 mod 6% pr. 31.12.2024. Alle lejemaal står tomme pr. balancedagen.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 247 t.kr., mens en reduktion på 0,25 %-point vil forøge dagsværdien med 270 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 9.641 kr. pr. m².

Der har ikke været involveret ekstern vurderingsmand ved vurderingen af ejendommen.

8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	0	7.900
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.030.339	0	5.030.339	0
Deposita	0	0	0	23.700
	5.030.339	0	5.030.339	31.600

Noter

9 | Kontraktlige forpligtelser og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wind Ejendomsselskab Esbjerg ApS for 2025 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 består af lejeindtægter. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden fra til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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 til-læg 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.