

# WIND EJENDOMSSELSKAB ESBJERG A/S

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

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 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	WIND EJENDOMSELSKAB ESBJERG A/S Ole Rømers Vej 11A 6760 Ribe
	CVR-nr.: 40 78 48 37 Stiftet: 12. september 2019 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lissy Wind Jørgen Christian Wind, formand René Christian Røn Wind
<b>Direktion</b>	René Christian Røn Wind
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for WIND EJENDOMSSELSKAB ESBJERG A/S.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 28. februar 2025

Direktion:

---

René Christian Røn Wind

Bestyrelse:

---

Lissy Wind

---

Jørgen Christian Wind  
Formand

---

René Christian Røn Wind

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i WIND EJENDOMSELSKAB ESBJERG A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for WIND EJENDOMSELSKAB ESBJERG A/S 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 formål er udlejning af ejendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>143.940</b>	<b>407.113</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-263.000	5.250
<b>Driftsresultat</b>		<b>-119.060</b>	<b>412.363</b>
Andre finansielle indtægter	2	8.019	4.317
Øvrige finansielle omkostninger	3	-187.469	-221.243
<b>Resultat før skat</b>		<b>-298.510</b>	<b>195.437</b>
Skat af årets resultat	4	65.672	-42.999
<b>Årets resultat</b>		<b>-232.838</b>	<b>152.438</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-232.838	152.438
<b>I alt</b>		<b>-232.838</b>	<b>152.438</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		5.577.000	5.840.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.577.000</b>	<b>5.840.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.577.000</b>	<b>5.840.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		214.301	140.993
Andre tilgodehavender		20.740	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		7.812	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>242.853</b>	<b>140.993</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.304</b>	<b>35.841</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>274.157</b>	<b>176.834</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>5.851.157</b>	<b>6.016.834</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		400.000	400.000
Overført resultat		506.352	739.190
<b>Egenkapital</b>		<b>906.352</b>	<b>1.139.190</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		9.295	67.155
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.295</b>	<b>67.155</b>
<hr/>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.900	7.900
Deposita		23.700	76.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>31.600</b>	<b>84.100</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.501	21.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.891.409	4.662.996
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	41.893
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.903.910</b>	<b>4.726.389</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.935.510</b>	<b>4.810.489</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>5.851.157</b>	<b>6.016.834</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	400.000	739.190	1.139.190
Forslag til resultatdisponering		-232.838	-232.838
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>400.000</b>	<b>506.352</b>	<b>906.352</b>

---

## Noter

2024  
kr.                      2023  
kr.

### 1 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

0                      0

### 2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

8.019                      4.317

**8.019                      4.317**

### 3 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

186.520                      219.493

Finansielle omkostninger i øvrigt

949                      1.750

**187.469                      221.243**

### 4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

-7.812                      41.844

Regulering af udskudt skat

-57.860                      1.155

**-65.672                      42.999**

### 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.

Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2024

5.534.750

**Kostpris 31. december 2024**

**5.534.750**

Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024

305.250

Årets værdireguleringer

-263.000

**Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024**

**42.250**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024**

**5.577.000**

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

kr.

Investeringsejendomme

Dagsværdi 31. december 2024

5.577.000

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen

-263.000

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendom er 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.

Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 348 t.kr. pr år. Afkastkravet udgør 5,00% - 7,00% med et gennemsnit på 6% pr. 31.12.2024 mod 6% pr. 31.12.2023. To ud af tre af lejemålene står tomme pr. balancedagen.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 240 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 262 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 9.632 kr./m<sup>2</sup>.

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

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.900	0	7.900	7.900
Deposita	23.700	0	23.700	76.200
	<b>31.600</b>	<b>0</b>	<b>31.600</b>	<b>84.100</b>

### 7 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Tekstafsnit

#### 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 EJENDOMSELSKAB ESBJERG A/S 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 består af lejeindtægter. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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 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.