

# Wind Ejendomsselskab Ribe ApS

Ole Rømers Vej 11A, 6760 Ribe

CVR-nr. 30 48 44 44

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2024.

Medlem af: René Christian Røn Wind  
Dirigent

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Wind Ejendomsselskab Ribe ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 8. april 2024

### Direktion

René Christian Røn Wind  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Wind Ejendomsselskab Ribe ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Wind Ejendomsselskab Ribe ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

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.

Aarhus, den 8. april 2024

### Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 38 75 16 46

Karen Kragesand Thomsen

Statsautoriseret revisor  
mne34460

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Wind Ejendomsselskab Ribe ApS Ole Rømers Vej 11A 6760 Ribe
	Telefon: 75170209
	CVR-nr.: 30 48 44 44
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	René Christian Røn Wind, Direktør
<b>Revision</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.073.748 mod 4.814.811 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.322.884 mod 15.864.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af selskabets aktiviteter med ejendomsudlejning.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Wind Ejendomsselskab Ribe ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 restværdier:

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.073.748</b>	<b>4.814.811</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.509.891	16.684.945
2 Personaleomkostninger	-193.605	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-78.129	0
Andre driftsomkostninger	-930.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>12.381.905</b>	<b>21.499.756</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.957	0
Andre finansielle indtægter	896.700	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.393.595	-1.158.640
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.900.967</b>	<b>20.341.116</b>
Skat af årets resultat	-2.578.083	-4.477.116
<b>Årets resultat</b>	<b>9.322.884</b>	<b>15.864.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	9.322.884	15.864.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.322.884</b>	<b>15.864.000</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	728.914	0
6	Investeringsjendomme	<u>78.656.326</u>	<u>76.303.138</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>79.385.240</u>	<u>76.303.138</u>
7	Andre tilgodehavender	1.225.000	1.375.000
8	Deposita	<u>4.716</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.229.716</u>	<u>1.375.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>80.614.956</u></b>	<b><u>77.678.138</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>1.495.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>1.495.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.147.802	105.053
	Andre tilgodehavender	<u>130.391</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.278.193</u>	<u>105.053</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.416.086</u>	<u>5.075.406</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.189.279</u></b>	<b><u>5.180.459</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>90.804.235</u></b>	<b><u>82.858.597</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4.086.595	4.086.595
Overført resultat	34.150.892	24.828.009
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>38.362.487</b>	<b>29.039.604</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	8.761.438	7.977.697
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.761.438</b>	<b>7.977.697</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	18.816.007	24.822.801
Modtagne forudbetalinger fra kunder	969.981	273.500
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.785.988	25.096.301
9 Kortfristet del af langfristet gæld	1.162.000	1.411.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser	253.532	1.520.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.076.327	16.699.043
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	591.379	363.133
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.794.342	478.984
Anden gæld	16.742	272.551
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.894.322	20.744.995
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>43.680.310</b>	<b>45.841.296</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>90.804.235</b>	<b>82.858.597</b>

**10 Oplysninger om dagsværdi****11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****12 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	4.086.595	24.828.008	29.039.603
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	9.322.884	9.322.884
	<b>125.000</b>	<b>4.086.595</b>	<b>34.150.892</b>	<b>38.362.487</b>



## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager, direktion	182.410	0
Refunderede sygedagpenge, andre	-13.027	0
Pensioner, direktion	13.320	0
ATP-bidrag	10.902	0
	<b>193.605</b>	<b>0</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	169.383	0
Pensioner	13.320	0
Andre omkostninger til social sikring	10.902	0
	<b>193.605</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	819.219	531.235
Andre finansielle omkostninger	574.376	627.405
	<b>1.393.595</b>	<b>1.158.640</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	0	28.544.058
Overførsler til investeringsejendomme	0	-28.544.058
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	-375.302
Overførsler	0	375.302
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	31/12 2023	31/12 2022
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	807.043	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>807.043</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-78.129	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-78.129</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>728.914</b>	<b>0</b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	50.719.972	17.493.401
Tilgang i årets løb	3.123.297	4.682.513
Afgang i årets løb	-7.036.499	0
Overførsler fra domicilejendomme	0	28.544.058
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>46.806.770</b>	<b>50.719.972</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	25.583.166	3.715.534
Årets regulering til dagsværdi	9.509.891	21.867.632
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-3.243.501	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>31.849.556</b>	<b>25.583.166</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>78.656.326</b>	<b>76.303.138</b>

Selskabets investeringsejendomme består af tre industri- og logistikejendomme på i alt 42.620 m<sup>2</sup> beliggende i Ribe-området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger

## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 78.656 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.386 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.194 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>7. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2023	1.375.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.375.000
Afgang i årets løb	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>1.225.000</u></b>	<b><u>1.375.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>1.225.000</u></b>	<b><u>1.375.000</u></b>
<b>8. Deposita</b>		
Tilgang i årets løb	<u>4.716</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>4.716</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>4.716</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**
**9. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	19.978.007	1.162.000	18.816.007	14.800.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	969.981	0	969.981	0
	<b>20.947.988</b>	<b>1.162.000</b>	<b>19.785.988</b>	<b>14.800.000</b>

**10. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2023	78.548.321
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	9.509.891

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.978 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 78.548 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**12. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**
**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med WIND HOLDING RIBE ApS, CVR-nr. 30484304, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## René Christian Røn Wind

### Direktør

På vegne af: Wind Ejendomsselskab Ribe ApS

Serienummer: 344b1c4d-1cbf-4f00-988a-2db44ea9979e

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-08 15:59:21 UTC



## Karen Kragesand Thomsen

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 51df0947-f37b-46a2-acc9-564779f43792

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-04-08 19:07:22 UTC



## René Christian Røn Wind

### Dirigent

På vegne af: Wind Ejendomsselskab Ribe ApS

Serienummer: 344b1c4d-1cbf-4f00-988a-2db44ea9979e

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-08 19:16:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: NKBXC-78U0B-5JIEC-G40BL-B6V0A-EKH4N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**