

West Estate Esbjerg SG6 ApS

Torvet 21, 1., 6700 Esbjerg
CVR-nr.: 44 69 01 60

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

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

Emil Rask Gantzel Torbensen

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	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

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	West Estate Esbjerg SG6 ApS Torvet 21, 1. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 44 69 01 60 Stiftet: 10. marts 2024 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Emil Rask Gantzel Torbensen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for West Estate Esbjerg SG6 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 5. maj 2026

Direktion:

Emil Rask Gantzel Torbensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i West Estate Esbjerg SG6 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for West Estate Esbjerg SG6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 5. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kasper Ladefoged
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49042

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		573.243	91.146
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-622.140	3.344.983
Driftsresultat		-48.897	3.436.129
Andre finansielle indtægter		10.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-929.222	-315.304
Resultat før skat		-968.119	3.120.825
Skat af årets resultat	1	212.530	-756.734
Årets resultat		-755.589	2.364.091
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-755.589	2.364.091
I alt		-755.589	2.364.091

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		19.529.219	19.978.949
Materielle anlægsaktiver	2	19.529.219	19.978.949
Anlægsaktiver		19.529.219	19.978.949
Andre tilgodehavender		39.500	11.202
Tilgodehavende selskabsskat		83.796	0
Tilgodehavender		123.296	11.202
Omsætningsaktiver		123.296	11.202
Aktiver		19.652.515	19.990.151

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.608.502	2.364.091
Egenkapital		1.648.502	2.404.091
Hensættelser til udskudt skat		628.000	756.734
Hensatte forpligtelser		628.000	756.734
Gæld til realkreditinstitutter		9.534.984	16.576.911
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.534.984	16.576.911
Gæld til realkreditinstitutter		60.418	0
Gæld til pengeinstitutter		7.133.943	58.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.250	13.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		145.500	0
Anden gæld		251.292	0
Deposita		236.626	180.925
Kortfristede gældsforpligtelser		7.841.029	252.415
Gældsforpligtelser		17.376.013	16.829.326
Passiver		19.652.515	19.990.151

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	2.364.091	2.404.091
Forslag til resultatdisponering		-755.589	-755.589
Egenkapital 31. december 2025	40.000	1.608.502	1.648.502

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-83.796	0
Regulering af udskudt skat	-128.734	756.734
	-212.530	756.734

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	16.315.091
Tilgang	172.410
Kostpris 31. december 2025	16.487.501
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	3.663.858
Årets værdireguleringer	-622.140
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	3.041.718
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	19.529.219

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	19.529.219
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-622.140

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Esbjerg. Investeringsejendomme er i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Ejendommene er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 830 t.kr. Beboelseslejemålene har et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Ved opgørelse af dagsværdi er der budgetteret med fuld udlejning.

Det anvendte afkastkrav udgør henholdsvis 4,25% En forhøjelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med 2.056 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 23.139 kr. pr. m². Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	9.595.402	60.418	9.376.557	16.576.911
	9.595.402	60.418	9.376.557	16.576.911

4 | 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 MM HOLDING TJÆREBORG ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 9.595 tkr. har virksomheden stillet pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 20.750 t.kr.

6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0 0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West Estate Esbjerg SG6 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste regnskabsperiode dækker 9 måneder, mens indeværende regnskabsperiode dækker 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

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. 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.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.