

West Estate Esbjerg FG153-155 ApS

c/o West Estate, Torvet 21, 1., 6700 Esbjerg
CVR-nr.: 44 56 30 02

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 FG153-155 ApS c/o West Estate Torvet 21, 1. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 44 56 30 02
	Stiftet: 14. januar 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 FG153-155 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 FG153-155 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for West Estate Esbjerg FG153-155 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		427.009	209.497
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.654.861	4.103.918
Driftsresultat		2.081.870	4.313.415
Andre finansielle indtægter		9.737	613
Øvrige finansielle omkostninger		-264.589	-261.653
Resultat før skat		1.827.018	4.052.375
Skat af årets resultat	1	-401.757	-891.838
Årets resultat		1.425.261	3.160.537
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.425.261	3.160.537
I alt		1.425.261	3.160.537

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		14.432.651	12.473.783
Materielle anlægsaktiver	2	14.432.651	12.473.783
Anlægsaktiver		14.432.651	12.473.783
Andre tilgodehavender		1.507.701	119.230
Tilgodehavender		1.507.701	119.230
Likvide beholdninger		1.239	47.678
Omsætningsaktiver		1.508.940	166.908
Aktiver		15.941.591	12.640.691

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.585.798	3.160.537
Egenkapital		4.625.798	3.200.537
Hensættelser til udskudt skat		1.281.000	891.838
Hensatte forpligtelser		1.281.000	891.838
Gæld til realkreditinstitutter		8.277.156	6.957.634
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.277.156	6.957.634
Gæld til realkreditinstitutter		76.953	41.386
Gæld til pengeinstitutter		67.725	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.386	121.817
Selskabsskat		12.595	0
Anden gæld		1.405.785	1.327.779
Deposita		124.193	99.700
Kortfristede gældsforpligtelser		1.757.637	1.590.682
Gældsforpligtelser		10.034.793	8.548.316
Passiver		15.941.591	12.640.691

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	3.160.537	3.200.537
Forslag til resultatdisponering		1.425.261	1.425.261
Egenkapital 31. december 2025	40.000	4.585.798	4.625.798

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	12.595	891.838
Regulering af udskudt skat	389.162	0
	401.757	891.838

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	8.369.865
Tilgang	304.007
Kostpris 31. december 2025	8.673.872
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	4.103.918
Årets værdireguleringer	1.654.861
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	5.758.779
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	14.432.651

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	14.432.651
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	1.654.861

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 871 t.kr. Beboelseslejemålene har et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Ved opgørelsen af dagsværdi er der budgetteret med fuld udlejning.

Det anvendte afkastkrav udgør 5%. En forhøjelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med 1.312 t.kr. Ejendommene er værdiansat til henholdsvis 20.823 kr. pr. m² og 19.386 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	8.354.109	76.953	8.021.987	6.957.634
	8.354.109	76.953	8.021.987	6.957.634

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 bankgæld på 8.354 tkr. har virksomheden stillet pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssigværdi på 14.433 t.kr.

6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0 0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West Estate Esbjerg FG153-155 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 net-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.