

West Estate Esbjerg FG ApS

c/o West Estate, Torvet 21, 1., 6700 Esbjerg
CVR-nr.: 42 52 23 92

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	13-15

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 FG ApS c/o West Estate Torvet 21, 1. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 42 52 23 92
	Stiftet: 30. juni 2021
	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 FG 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 FG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for West Estate Esbjerg FG 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 revisors 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		1.138.053	840.999
Personaleomkostninger	1	0	-115.789
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-262.239
Driftsresultat		1.138.053	462.971
Andre finansielle indtægter	2	0	1.716
Øvrige finansielle omkostninger		-668.370	-329.076
Resultat før skat		469.683	135.611
Skat af årets resultat	3	-106.016	26.840
Årets resultat		363.667	162.451
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Overført resultat		363.667	62.451
I alt		363.667	162.451

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		0	14.650.460
Investeringsjendomme		19.000.000	0
Materielle anlægsaktiver	4	19.000.000	14.650.460
Anlægsaktiver		19.000.000	14.650.460
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.308.500	0
Udsudte skatteaktiver		0	167.500
Andre tilgodehavender		0	16.572
Tilgodehavender		1.308.500	184.072
Likvide beholdninger		0	85.495
Omsætningsaktiver		1.308.500	269.567
Aktiver		20.308.500	14.920.027

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.864.504	1.116.030
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Egenkapital		4.904.504	1.256.030
Hensættelser til udskudt skat		817.000	0
Hensatte forpligtelser		817.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		14.084.126	12.544.410
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.084.126	12.544.410
Gæld til realkreditinstitutter		67.423	388.600
Gæld til pengeinstitutter		133.907	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.395	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.050	0
Selskabsskat		20.532	97.427
Anden gæld		219.563	633.560
Kortfristede gældsforpligtelser		502.870	1.119.587
Gældsforpligtelser		14.586.996	13.663.997
Passiver		20.308.500	14.920.027

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	1.116.030	100.000	1.256.030
Forslag til resultatdisponering		363.667		363.667
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-100.000	-100.000
Øvrige egenkapitalbevægelser		4.339.496		4.339.496
Skat af egenkapitalbevægelser		-954.689		-954.689
Egenkapital 31. december 2025	40.000	4.864.504	0	4.904.504

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	2
Løn og gager	0	115.789
	0	115.789

2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	975
Finansielle indtægter i øvrigt	0	741
	0	1.716

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	76.532	143.960
Regulering skat vedrørende tidligere år	-16	0
Regulering af udskudt skat	29.500	-170.800
	106.016	-26.840

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	15.178.372	0
Praksisændring	-15.178.372	15.178.372
Tilgang	0	10.044
Kostpris 31. december 2025	0	15.188.416
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	517.868	0
Praksisændring	-517.868	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	0	0
Praksisændring	0	3.811.584
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	0	3.811.584
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	0	19.000.000

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

kr.	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	19.000.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom beliggende i Esbjerg. Boligareal udgør 1001 m². Investeringsejendomme er i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Ejendommene er udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 1.284 t.kr.

Beboelseslejemålene har et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Det anvendte afkastkrav udgør 6,76%. En forhøjelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med 1.312 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 11.700 kr. pr. m². Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.151.549	67.423	13.867.264
	14.151.549	67.423	13.867.264

6 | 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.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 14.152 t.kr. har virksomheden stillet pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssigværdi på 19.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West Estate Esbjerg FG 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Selskabet har ændret regnskabspraksis for så vidt angår grunde og bygninger, som er overgået til investeringsejendomme målt til dagsværdi fra tidligere at være målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Det er ledelsens vurdering, at ændringen af regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets ejendomme.

Praksisændringen medfører en samlet forøgelse af aktiverne på 4.339 t.kr. og netto forøgelse af egenkapitalen på 3.385 t.kr.

Praksisændringen medfører en udskudt skatteforpligtigelse på 955 t.kr.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, da det ikke vurderes muligt at fremskaffe informationer til måling af dagsværdien i tidligere år.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Virksomheden har ændret regnskabspraksis jf. afsnit ovenfor. Selskabet har vurderet at det ikke været muligt at opgøre dagsværdien tilbage i tid, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstallene og disse

dermed ikke er sammenlignelige med indeværende års regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.