





# **West-Coast Real Estate A/S**

Reesens Vej 2, 6800 Varde

CVR-nr. 32 65 02 44

## **Årsrapport 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2026  
Dirigent:

.....  
Peter Kirk Larsen



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



**West-Coast Real Estate A/S**  
Årsrapport 2025



## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for West-Coast Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 28. april 2026

Direktion:

-----  
Jesper Kristensen

Bestyrelse:

-----  
Peter Kirk Larsen  
formand

-----  
Allan Volf Lorentsen

-----  
Lars Henrik Kruse

-----  
Erik Kristensen

-----  
René Lynge



**West-Coast Real Estate A/S**  
Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i West-Coast Real Estate A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for West-Coast Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



**West-Coast Real Estate A/S**  
Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- u Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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. april 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Claes Jensen  
statsaut. revisor  
mne44108



**Ledelsesberetning**



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	West-Coast Real Estate A/S
Adresse, postnr. by	Reesens Vej 2, 6800 Varde
CVR-nr.	32 65 02 44
Stiftet	30. november 2009
Hjemstedskommune	Varde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Kirk Larsen, formand Allan Volf Lorentsen Lars Henrik Kruse Erik Kristensen René Lyngé
Direktion	Jesper Kristensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Bavnehøjvej 5, 6700 Esbjerg



## Ledelsesberetning



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er enten direkte eller via datterselskaber at erhverve, udleje og afhænde fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i 2025 realiseret et overskud på 872 t.kr. før skat (2024: 817 t.kr.).

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	<b>Bruttotab</b>	-1.240.579	-1.249.281
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-1.240.579	-1.249.281
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.045.763	1.956.422
	Finansielle indtægter	67.741	111.393
	Finansielle omkostninger	-1.268	-1.368
	<b>Resultat før skat</b>	871.657	817.166
3	Skat af årets resultat	257.808	251.600
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.129.465</u>	<u>1.068.766</u>

## Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	3.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-3.154.237	1.956.422
Overført resultat	<u>1.283.702</u>	<u>-887.656</u>
	<u>1.129.465</u>	<u>1.068.766</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>52.565.245</u>	<u>50.519.478</u>
		<u>52.565.245</u>	<u>50.519.478</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>52.565.245</u>	<u>50.519.478</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	388.048
	Udsudte skatteaktiver	157.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	593.707	1.059.600
	Andre tilgodehavender	<u>8.648</u>	<u>0</u>
		<u>759.355</u>	<u>1.447.648</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.951.508</u>	<u>2.905.922</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.710.863</u>	<u>4.353.570</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>57.276.108</u>	<u>54.873.048</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	2025	2024
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	40.000.000	40.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	12.365.241	15.519.478
	Overført resultat	80.231	-1.203.471
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>55.445.472</b>	<b>54.316.007</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.476	275.959
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.736.720	242.118
	Anden gæld	40.440	38.964
		1.830.636	557.041
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.830.636</b>	<b>557.041</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>57.276.108</b>	<b>54.873.048</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000.000	13.733.391	-315.815	0	53.417.576
Overført via resultatdisponering	0	1.956.422	-887.656	0	1.068.766
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-170.335	0	0	-170.335
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	40.000.000	15.519.478	-1.203.471	0	54.316.007
Overført via resultatdisponering	0	-3.154.237	1.283.702	3.000.000	1.129.465
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>40.000.000</u>	<u>12.365.241</u>	<u>80.231</u>	<u>3.000.000</u>	<u>55.445.472</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West-Coast Real Estate A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttotab**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter primært omkostninger til drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt administration m.v.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

De finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering og kursreguleringer ved indfrielse af finansielle forpligtelser.

##### **Skat**

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## **Balancen**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

#### Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

#### Balancen

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### **Tilgodehavender**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserven omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

#### **Foreslået udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvor til de forventes at blive anvendt, 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.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



**Personaleomkostninger**

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag. Bestyrelsen har modtaget 120 t.kr. (2024: 130 t.kr.) i vederlag.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

**Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  
Årets regulering af udskudt skat

-100.808	-251.600
<u>-157.000</u>	<u>0</u>
<u><u>-257.808</u></u>	<u><u>-251.600</u></u>



**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i  
tilknyttede  
virksomheder



Kostpris 1. januar 2025	35.000.000
Kostpris 31. december 2025	35.000.000
Værdireguleringer 1. januar 2025	15.519.478
Andel af årets resultat	2.045.767
Værdireguleringer 31. december 2025	17.565.245
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>52.565.245</b>

**Tilknyttede virksomheder**

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
West-Coast Real Estate Herlev A/S	Varde	100,00 %
Kong Haralds Park 1 A/S	Varde	100,00 %

kr.

**Selskabskapital**

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 10.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.

10.000.000 10.000.000

B-aktier, 30.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.

30.000.000 30.000.000

40.000.000 40.000.000







Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



### **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

#### **Andre eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders mellemværender med kreditinstitut som pr. 31. december 2025 udgør et indestående på 914 t.kr.

Selskabet har kautioneret for gæld til realkreditinstitutter i tilknyttede virksomheder, som pr. 31. december 2025 udgør 31.444 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

#### **Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har indgået managementaftale med REKA Group A/S, der så længe selskabet eksisterer er uopsigelig for begge parter. Honoraret fastlægges på grundlag af den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomsportefølje.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Koncernen har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i koncernens normale drift.