

West Estate Horsens ApS

c/o West Estate, Torvet 21, 1., 6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 51 71 28

Årsrapport 2025

3. april - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 21. marts 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 3. april - 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 Horsens ApS c/o West Estate Torvet 21, 1. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 45 51 71 28
	Stiftet: 3. april 2025
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 3. april - 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 3. april - 31. december 2025 for West Estate Horsens 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 3. april - 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 21. marts 2026

Direktion:

Emil Rask Gantzel Torbensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i West Estate Horsens ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for West Estate Horsens ApS for regnskabsåret 3. april - 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 21. marts 2026

BDO Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kasper Ladefoged
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49042

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse 3. april - 31. december

	Note	2025 kr.
Bruttofortjeneste		532.108
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.342.349
Driftsresultat		7.874.457
Andre finansielle indtægter		16.863
Øvrige finansielle omkostninger		-121.275
Resultat før skat		7.770.045
Skat af årets resultat	1	-1.709.119
Årets resultat		6.060.926
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		6.060.926
I alt		6.060.926

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.
Investeringsejendomme		17.739.477
Materielle anlægsaktiver	2	17.739.477
Anlægsaktiver		17.739.477
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.935.000
Andre tilgodehavender		23.249
Tilgodehavender		1.958.249
Likvide beholdninger		34.668
Omsætningsaktiver		1.992.917
Aktiver		19.732.394

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.
Anpartskapital		40.000
Overført resultat		6.060.926
Egenkapital		6.100.926
Hensættelser til udskudt skat		1.617.221
Hensatte forpligtelser		1.617.221
Gæld til realkreditinstitutter		11.489.175
Langfristede gældsforpligtelser	3	11.489.175
Gæld til realkreditinstitutter		112.145
Gæld til pengeinstitutter		2.682
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.721
Gæld til associerede virksomheder		25.063
Selskabsskat		91.898
Anden gæld		55
Deposita		240.508
Kortfristede gældsforpligtelser		525.072
Gældsforpligtelser		12.014.247
Passiver		19.732.394

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Medarbejderforhold	6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 3. april 2025	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering		6.060.926	6.060.926
Egenkapital 31. december 2025	40.000	6.060.926	6.100.926

Noter

2025
kr.

1 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	91.898
Regulering af udskudt skat	1.617.221
	1.709.119

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Tilgang	10.397.128
Kostpris 31. december 2025	10.397.128
Årets værdireguleringer	7.342.349
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	7.342.349
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	17.739.477

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	17.739.477
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	7.342.349

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Horsens, boligarealet udgør 971 m². 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 879 t.kr. Lejemålene har en opsigelsesvarsel på 3 måneder. Ejendommene er på balancedagen fuldt udlejet.

Det anvendte afkastkrav for ejendommene samlet udgør 4,95%. En forhøjelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.627 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til henholdsvis 19.208 og 14.968 kr. pr. m². Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.601.320	112.145	11.161.659
	11.601.320	112.145	11.161.659

Noter

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 Emil Torbensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 11.601 t.kr. er der stillet pant i selskabets ejendom, som er til en regnskabsmæssig værdi på 17.739 t.kr.

6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West Estate Horsens 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 følgende regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.