

# West Estate Kolding ApS

c/o West Estate, Torvet 21, 1., 6700 Esbjerg  
CVR-nr.: 43 97 82 09

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 7. april 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

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	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

<b>Selskabet</b>	West Estate Kolding ApS c/o West Estate Torvet 21, 1. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 43 97 82 09
	Stiftet: 12. april 2023
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Emil Rask Gantzel Torbensen
<b>Revisor</b>	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 Kolding 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 7. april 2026

Direktion:

---

Emil Rask Gantzel Torbensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i West Estate Kolding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for West Estate Kolding 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 7. april 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 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>845.549</b>	<b>129.787</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.718.664	472.124
<b>Driftsresultat</b>		<b>12.564.213</b>	<b>601.911</b>
Andre finansielle indtægter		8.803	46
Øvrige finansielle omkostninger		-98.817	-91.024
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.474.199</b>	<b>510.933</b>
Skat af årets resultat	1	-2.569.057	-112.887
<b>Årets resultat</b>		<b>9.905.142</b>	<b>398.046</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		0	382.000
Overført resultat		9.905.142	16.046
<b>I alt</b>		<b>9.905.142</b>	<b>398.046</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		38.325.506	4.994.826
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>38.325.506</b>	<b>4.994.826</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.325.506</b>	<b>4.994.826</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		1.491.504	0
Andre tilgodehavender		803.358	27.899
Periodeafgrænsningsposter		34.843	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.329.705</b>	<b>27.899</b>
Likvide beholdninger		756	48.604
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.330.461</b>	<b>76.503</b>
<b>Aktiver</b>		<b>40.655.967</b>	<b>5.071.329</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		10.593.949	688.807
<b>Egenkapital</b>		<b>10.633.949</b>	<b>728.807</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.680.861	301.046
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.680.861</b>	<b>301.046</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.332.491	2.044.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.332.491	2.044.000
Gæld til realkreditinstitutter		30.347	0
Gæld til pengeinstitutter		946	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		446.985	73.586
Gæld til tilknyttede virksomheder		107.973	382.000
Selskabsskat		189.242	5.425
Anden gæld		19.637.151	1.458.869
Deposita		596.022	77.596
Kortfristede gældsforpligtelser		21.008.666	1.997.476
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.341.157</b>	<b>4.041.476</b>
<b>Passiver</b>		<b>40.655.967</b>	<b>5.071.329</b>

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	688.807	728.807
Forslag til resultatdisponering		9.905.142	9.905.142
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>10.593.949</b>	<b>10.633.949</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	189.242	5.425
Regulering af udskudt skat	2.379.815	107.462
	<b>2.569.057</b>	<b>112.887</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	3.642.773
Tilgang	26.606.842
Afgang	-3.642.773
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>26.606.842</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	1.352.052
Årets værdireguleringer	11.718.664
Værdireguleringer solgte aktiver	-1.352.052
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>11.718.664</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>38.325.506</b>

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	38.325.506
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	11.718.664

Selskabets investeringsejendomme består af 4 erhvervslejemål og 26 boliglejemål i Kolding.

Boligarealet udgør tilsammen 2.261 m<sup>2</sup> og erhversarealet udgør 518 m<sup>2</sup>. 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 tilsammen på 1.989 t.kr. Erhvervslejemålene har en opsigelsesvarsel på 6 måneder, mens beboelseslejemålene har en opsigelsesvarsel på 3 måneder. Ved fastsættelsen af dagsværdien er der lagt til grund, at ejendommen er fuldt udlejet.

Det anvendte afkastkrav udgør 5,19%. En forhøjelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene med 3.368 t.kr.

Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til 18.053 kr. pr. m<sup>2</sup>. Der er ikke anvendt eksternt 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	6.362.838	30.347	6.230.987	2.044.000
	<b>6.362.838</b>	<b>30.347</b>	<b>6.230.987</b>	<b>2.044.000</b>

### 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 administrationselskab for sambeskatningen.

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 6.363 t.kr. har virksomheden stillet pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 10.954 t.kr.

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

0

0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West Estate Kolding 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

#### 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 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, 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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 nominel værdi.