

# East Estate AAG44 ApS

c/o West Estate, Torvet 21, 1., 6700 Esbjerg  
CVR-nr. 31 16 53 93

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 20. 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

<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

**Selskabet** East Estate AAG44 ApS  
c/o West Estate  
Torvet 21, 1.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31 16 53 93  
Stiftet: 20. december 2007  
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 East Estate AAG44 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 20. marts 2026

Direktion:

---

Emil Rask Gantzel Torbensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i East Estate AAG44 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for East Estate AAG44 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 20. 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 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>137.395</b>	<b>192.447</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.614.322	1.930.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.751.717</b>	<b>2.122.447</b>
Andre finansielle indtægter		825	2.988
Øvrige finansielle omkostninger		-78.991	-60.534
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.673.551</b>	<b>2.064.901</b>
Skat af årets resultat	2	-338.750	-433.571
<b>Årets resultat</b>		<b>1.334.801</b>	<b>1.631.330</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.334.801	1.631.330
<b>I alt</b>		<b>1.334.801</b>	<b>1.631.330</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		6.666.068	5.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>6.666.068</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.666.068</b>	<b>5.000.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		3.687.050	0
Andre tilgodehavender		1.745	195
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.688.795</b>	<b>195</b>
Likvide beholdninger		0	193.386
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.688.795</b>	<b>193.581</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.354.863</b>	<b>5.193.581</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.662.769	4.327.968
<b>Egenkapital</b>		<b>5.787.769</b>	<b>4.452.968</b>
Hensættelser til udskudt skat		753.000	396.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>753.000</b>	<b>396.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.551.285	0
Gæld til pengeinstitutter		0	219.051
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.551.285</b>	<b>219.051</b>
Gæld til realkreditinstitutter		89.838	0
Gæld til pengeinstitutter		35.799	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.932	0
Selskabsskat		11.321	29.571
Anden gæld		13.501	13.501
Deposita		83.418	82.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>262.809</b>	<b>125.562</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.814.094</b>	<b>344.613</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.354.863</b>	<b>5.193.581</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	4.327.968	4.452.968
Forslag til resultatdisponering		1.334.801	1.334.801
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>5.662.769</b>	<b>5.787.769</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

## 2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.321	29.571
Regulering skat vedrørende tidligere år	-29.571	0
Regulering af udskudt skat	357.000	404.000
	<b>338.750</b>	<b>433.571</b>

## 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	3.115.130
Tilgang	51.746
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>3.166.876</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	1.884.870
Årets værdireguleringer	1.614.322
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>3.499.192</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>6.666.068</b>

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	6.666.068
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.614.322

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom beliggende i Vejle, boligarealet udgør 342 m<sup>2</sup>. Investeringsejendomme er i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Ejendommen er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 333 t.kr. Lejemålene 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%. En forhøjelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med 606 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 19.491 kr. pr. m<sup>2</sup>. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

### 4 | 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	3.641.123	89.838	3.236.370	0
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	219.051
	<b>3.641.123</b>	<b>89.838</b>	<b>3.236.370</b>	<b>219.051</b>

### 5 | 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 East Estate Vejle ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 3.641 t.kr. er der stillet pant i selskabets ejendom, som er til en regnskabsmæssig værdi på 6.666 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for East Estate AAG44 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 omkostninger til salg, administration og lokaler.

#### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til- læg 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.

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.

### 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 concernforbundne 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 nominel værdi.