
Boligselskabet Øst ApS

CVR-nr.: 42262978

Thit Jensens Gade 20 1 tv
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

05/04/2026

Andreas Immanuel Ipsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Boligselskabet Øst ApS
Thit Jensens Gade 20 1 tv
8000 Aarhus C
e-mailadresse: ai@boligselskabetoest.com
CVR-nr.: 42262978
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for Boligselskabet Øst ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 05/04/2026

Direktion

Andreas Immanuel Ipsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter består af investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 2025 udgør 146 TDKK før skat. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle opster omfatter renteidntægter- og omkostninger samt gebyrer og stiftelsesomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettodriftsresultat og et forrentningskrav, der er fastsat ud fra ledelsens vurdering af markedsniveauet. Afkastkravet vurderes individuelt for hver ejendom under hensyntagen til ejendommens kvalitet og beliggenhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		366.492	36.159
Resultat af ordinær primær drift		366.492	36.159
Andre finansielle indtægter		1.531	0
Øvrige finansielle omkostninger		-180.758	-152.171
Ordinært resultat før skat		187.265	-116.012
Skat af årets resultat		-40.810	0
Årets resultat		146.455	-116.012
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		146.455	-116.012
I alt		146.455	-116.012

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		5.950.000	5.950.000
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		2.207.525	0
Materielle anlægsaktiver i alt		8.157.525	5.950.000
Anlægsaktiver i alt		8.157.525	5.950.000
Udskudte skatteaktiver		4.462	45.492
Andre tilgodehavender		7.314	0
Tilgodehavender i alt		11.776	45.492
Likvide beholdninger		0	321.132
Omsætningsaktiver i alt		11.776	366.624
AKTIVER I ALT		8.169.301	6.316.624

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		180.000	180.000
Overført resultat		1.036.385	889.930
Egenkapital i alt		1.216.385	1.069.930
Hensættelse til udskudt skat		265.980	266.200
Hensatte forpligtelser i alt		265.980	266.200
Gæld til realkreditinstitutter		5.716.865	4.068.063
Deposita		172.155	159.035
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	5.889.020	159.035
Gæld til realkreditinstitutter		120.000	120.000
Gæld til banker		34.324	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		643.592	633.396
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		797.916	4.821.459
Gældsforpligtelser i alt		6.686.936	4.980.494
PASSIVER I ALT		8.169.301	6.316.624

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	5.836.865	120.000	5.716.865	5.236.865
Deposita	172.155	0	172.155	172.155
	6.009.020	120.000	5.889.020	5.409.020

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er der fastsat et afkastkrav på mellem 6-10% på alle selskabets ejendomme.

Der er 3 ejendomme beliggende i Jylland.

I regnskabsåret har alle boliger været udlejet, og det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 421 t.kr. for de 3 ejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 475 tkr.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil øge den samlede dagsværdi med 373 tkr.

Der forventes ikke større udgifter til vedligehold i den nærmeste fremtid.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på TDKK 5.837 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 8.158.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2025
	0