

East Estate JBG15 ApS

c/o West Estate, Torvet 21, 1., 6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 53 49 79

Årsrapport 2025

9. april - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. 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 9. 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 East Estate JBG15 ApS
c/o West Estate
Torvet 21, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 45 53 49 79
Stiftet: 9. april 2025
Kommune: Esbjerg
Regnskabsår: 9. 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 9. april - 31. december 2025 for East Estate JBG15 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 9. 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 19. marts 2026

Direktion:

Emil Rask Gantzel Torbensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i East Estate JBG15 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for East Estate JBG15 ApS for regnskabsåret 9. 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 19. 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 drift og udlejning af investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 9. april - 31. december

| | Note | 2025 kr. |
|--|------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 260.447 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 2.871.817 |
| Driftsresultat | | 3.132.264 |
| Andre finansielle indtægter | | 2.755 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -130.510 |
| Resultat før skat | | 3.004.509 |
| Skat af årets resultat | 2 | -661.414 |
| Årets resultat | | 2.343.095 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | 2.343.095 |
| I alt | | 2.343.095 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2025 kr. |
|---|------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 8.578.696 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 8.578.696 |
| Anlægsaktiver | | 8.578.696 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 23.606 |
| Andre tilgodehavender | | 26.035 |
| Tilgodehavender | | 49.641 |
| Likvide beholdninger | | 148.211 |
| Omsætningsaktiver | | 197.852 |
| Aktiver | | 8.776.548 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2025 kr. |
|--|------|------------------|
| Anpartskapital | | 40.000 |
| Overført resultat | | 2.343.095 |
| Egenkapital | | 2.383.095 |
| <hr/> | | |
| Hensættelser til udskudt skat | | 643.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 643.000 |
| <hr/> | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.786.840 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 3.786.840 |
| <hr/> | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 105.728 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 134.491 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 1.655.041 |
| Selskabsskat | | 18.414 |
| Deposita | | 49.939 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.963.613 |
| Gældsforpligtelser | | 5.750.453 |
| <hr/> | | |
| Passiver | | 8.776.548 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 9. april 2025 | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Forslag til resultatdisponering | | 2.343.095 | 2.343.095 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 40.000 | 2.343.095 | 2.383.095 |

Noter

2025
kr.

1 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0

2 | Skat af årets resultat

| | |
|--|----------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 18.414 |
| Regulering af udskudt skat | 643.000 |
| | 661.414 |

3 | Materielle anlægsaktiver

| | |
|--|----------------------------|
| kr. | Investerings- ejendomme |
| Tilgang | 5.706.879 |
| Kostpris 31. december 2025 | 5.706.879 |
| Årets værdireguleringer | 2.871.817 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025 | 2.871.817 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | 8.578.696 |

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

| | |
|--|----------------------------|
| kr. | Investerings- ejendomme |
| Dagsværdi 31. december 2025 | 8.578.696 |
| Årets værdiregulering i resultatopførelsen | 2.871.817 |

Selskabets investeringsejendomme består af en erhverv- og boligejendom beliggende i Kolding. Erhvervsareal udgør 83 m², mens boligareal udgør 603 m². Investeringsejendomme er i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Ejendommene er udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 429 t.kr. Beboelseslejemålene har et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Ved opgørelsen af det årlige driftsafkast er der taget højde for fuld udlejning.

Det anvendte afkastkrav udgør 5%. En forhøjelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med 780 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 12.505 kr. pr. m². 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 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.892.568 | 105.728 | 3.679.817 |
| | 3.892.568 | 105.728 | 3.679.817 |

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 3.892 tkr. har virksomheden stillet pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssigværdi på 8.579 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for East Estate JBG15 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. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

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 poster 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.

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.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.