
East Invest ApS

CVR-nr.: 44359979

Helgolandsgade 60
7500 Holstebro

Årsrapport
9. oktober 2023 - 31. december 2024

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

26/06/2025

Kasper Østergaard Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden East Invest ApS
Helgolandsgade 60
7500 Holstebro
e-mailadresse: eastinvestdk@gmail.com
CVR-nr.: 44359979
Regnskabsår: 09/10/2023 - 31/12/2024

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 09. oktober 2023 - 31. december 2024 for East Invest 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 C, den 26/06/2025

Direktion

Kasper Østergaard Hansen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, renovering og udlejning af ejendomme og dermed forbundne aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og ejendommenes driftsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, amortisering af prioritetslån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger

Brugstid: 50 år

Restværdi: 58 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som

omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 9. okt. 2023 - 31. dec. 2024

	Note	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		129.403
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-9.870
Resultat af ordinær primær drift		119.533
Andre finansielle indtægter		165
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-11.470
Andre finansielle omkostninger		-79.563
Ordinært resultat før skat		28.665
Skat af årets resultat		-8.770
Årets resultat		19.895
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0
Overført resultat		19.895
I alt		19.895

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.
Grunde og bygninger		1.470.187
Materielle anlægsaktiver i alt		1.470.187
Anlægsaktiver i alt		1.470.187
Andre tilgodehavender		6.148
Tilgodehavender i alt		6.148
Likvide beholdninger		93.301
Omsætningsaktiver i alt		99.449
AKTIVER I ALT		1.569.636

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2023/24
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		19.894
Egenkapital i alt		59.894
Hensættelse til udskudt skat		1.246
Hensatte forpligtelser i alt		1.246
Gæld til realkreditinstitutter		1.100.943
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.100.943
Gæld til realkreditinstitutter		21.687
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		321.470
Skyldig selskabsskat		7.524
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		56.872
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		407.553
Gældsforpligtelser i alt		1.508.496
PASSIVER I ALT		1.569.636

Noter

1. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

	31/12/2024	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt.	næste år.	efter 5 år.
	kr.	kr.	kr.
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	1.122.630	21.687	983.911
	1.122.630	21.687	983.911

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed overfor pengeinstitut. Pantet udgør t.kr. 1.180 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er t.kr. 1.470

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2023/24
	1