
Boligselskabet Gl. Odensevej 18 ApS

CVR-nr.: 42516260

Hasselvej 4
5591 Gelsted

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/03/2026

Ruben Broe Torin
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Boligselskabet Gl. Odensevej 18 ApS
Hasselvej 4
5591 Gelsted
e-mailadresse: Torin-Holding@hotmail.com
CVR-nr.: 42516260
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Torin Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Gelsted, den 30/03/2026

Direktion

Ruben Broe Torin

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er opførelse og udleje af ejendomme til boligformål.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har tabt sin kapital og har negativ egenkapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen retableres gennem egen indtjening og der forventes et positivt resultat i regnskabsåret 2026.

Det er ledelsens forventning, at selskabets aktiviteter i det kommende år kan gennemføres inden for de aftalte kreditfaciliteter og ledelsen har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og virksomhedens administration.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver afskrives over deres forventede brugstid. Afskrivningsperioden er beskrevet under de enkelte anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger og amortiserede låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Bygninger	50 år, scrapværdi tkr. 500
Grunde	Afskrives ikke

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsposter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Skyldig selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Skyldigt og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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%.

Selskabsskat omfattet af sambeskatningen afregnes med administrationsselskabet på det tidspunkt, hvor skatten skal betales enten som a conto selskabsskat, som rest- eller overskydende skat eller ved udnyttelse af skattemæssige underskud.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtaget indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		144.853	128.641
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.712	-32.313
Resultat af ordinær primær drift		114.141	96.328
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-35.705	-2.947
Andre finansielle omkostninger		-57.368	-91.013
Ordinært resultat før skat		21.068	2.368
Skat af årets resultat		-34.577	-521
Årets resultat		-13.509	1.847
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-13.509	1.847
I alt		-13.509	1.847

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		2.407.566	2.438.278
Materielle anlægsaktiver i alt		2.407.566	2.438.278
Anlægsaktiver i alt		2.407.566	2.438.278
Udskudte skatteaktiver		0	21.829
Andre tilgodehavender		0	3.936
Periodeafgrænsningsposter		15.355	10.362
Tilgodehavender i alt		15.355	36.127
Likvide beholdninger		2.739	0
Omsætningsaktiver i alt		18.094	36.127
AKTIVER I ALT		2.425.660	2.474.405

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		45.000	45.000
Overført resultat		-98.243	-84.734
Egenkapital i alt		-53.243	-39.734
Gæld til realkreditinstitutter		1.634.168	1.689.521
Gæld til tilknyttede virksomheder		630.618	631.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	2.264.786	2.321.196
Gæld til realkreditinstitutter		55.353	54.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.225	20.492
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		12.764	600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		172	39
Periodeafgrænsningsposter		17.403	17.012
Deposita		100.200	100.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		214.117	192.943
Gældsforpligtelser i alt		2.478.903	2.514.139
PASSIVER I ALT		2.425.660	2.474.405

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af gælden til realkreditinstitut forfalder tkr. 1.405 efter mere end 5 år.

2. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt sin kapital og har negativ egenkapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen retableres gennem egen indtjening og der forventes et positivt resultat i regnskabsåret 2026.

Det er ledelsens forventning, at selskabets aktiviteter i det kommende år kan gennemføres inden for de aftalte kreditfaciliteter og ledelsen har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for selskabsskat opstået indenfor sambeskatningskredsen. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Torin Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Endvidere hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for udbytteskat, som på balancedagen udgør kr. 0.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og udbytteskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 1 758 er udstedt pantebrev nom. tkr. 2 000 med pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på tkr. 2 408.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser over for realkreditinstitut er stillet bankgaranti på tkr. 105.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2025

0