
BELLINGE EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 35524142

Engsvinget 37C
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/01/2026

Jesper Brødholt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BELLINGE EJENDOMME ApS
Engsvinget 37C
5250 Odense SV

CVR-nr.: 35524142
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for BELLINGE EJENDOMME 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.

Odense, den 01/01/2026

Direktion

Jesper Domar Brødholt
direktør

Michael Billesø
direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 583.081 kr., der af ledelsen anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændringer 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 på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (efter vurderet restværdi) 5 år

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivninger.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdi med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig

indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelsen 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.164.089	889.549
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-11.325	-21.853
Resultat af ordinær primær drift		1.152.764	867.696
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		152.796	205.967
Andre finansielle indtægter		23	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-561.575	-812.085
Ordinært resultat før skat		744.008	261.578
Skat af årets resultat	2	-160.927	-58.710
Årets resultat		583.081	202.868
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	0
Overført resultat		383.081	202.868
I alt		583.081	202.868
	Note		
Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi	3		

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		26.598.488	24.721.760
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	11.325
Materielle anlægsaktiver i alt	4	26.598.488	24.733.085
Anlægsaktiver i alt		26.598.488	24.733.085
Tilgodehavende skat		37.506	44.000
Tilgodehavender i alt		37.506	44.000
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		37.506	44.000
AKTIVER I ALT		26.635.994	24.777.085

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	5	600.000	600.000
Overført resultat		5.614.815	5.231.734
Forslag til udbytte		200.000	0
Egenkapital i alt		6.414.815	5.831.734
Hensættelse til udskudt skat		648.080	615.897
Andre hensatte forpligtelser		63.975	63.975
Hensatte forpligtelser i alt		712.055	679.872
Gæld til realkreditinstitutter		16.305.664	15.599.893
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	16.305.664	15.599.893
Gæld til realkreditinstitutter		457.104	330.432
Gæld til banker		558.207	251.905
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.344.000	1.409.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		844.149	674.249
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.203.460	2.665.586
Gældsforpligtelser i alt		19.509.124	18.265.479
PASSIVER I ALT		26.635.994	24.777.085

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	600.000	5.231.734	0	5.831.734
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	383.081	200.000	583.081
Egenkapital, ultimo	600.000	5.614.815	200.000	6.414.815

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2025	2024
	kr.	kr.
Øvrige finansielle omkostninger	561.575	812.085
	561.575	812.085

2. Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr.	kr.
Aktuel skat	131.494	22.000
Ændring af udskudt skat	32.183	35.543
Regulering vedrørende tidligere år	-2.750	1.167
	160.927	58.710

3. Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til regnskabspost benævnt "bruttofortjeneste".

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	21.850.322	144.264
Tilgang	1.723.932	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	23.574.254	144.264
Dagsværdireguleringer primo	2.871.438	0
Årets dagsværdireguleringer	152.796	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.024.234	0
Af- og nedskrivning primo	0	-132.939
Årets afskrivning	0	-11.325
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-144.264
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.598.488	0

Investeringsejendomme består af boliglejemaal i rækkehuse og lejligheder beliggende i Odense SV.

Udlejningsejendomme værdiansætte jf. regnskabspraksis årligt ud fra en normalindtjeningsmodel på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Ved beregning af investeringsejendommenes værdi er anvendt et afkastkrav på 5,25%. Ved øget afkastkrav med 0,5 procentpoint reduceres den beregnede værdi med 2.247.015 kr.

5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 600 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	16.762.768	457.104	16.305.664	14.477.248
	16.762.768	457.104	16.305.664	14.477.248

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld 16.762.768 kr. er stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendomme som har en bogført værdi på 26.598.488 kr.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Billesø Holding ApS, Trykstokken 10, 5250 Odense SV
J. Brødholt Holding ApS, Engsvinget 37C, 5250 Odense SV

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0