



REVISORFIRMAET
LYSEHØJ

DeBe Boligudlejning ApS

Østervænget 8, 4180 Sorø

CVR-nr. 40 48 91 93

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2026.

Dennis Beierholm Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for DeBe Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 9. marts 2026

Direktion

Dennis Beierholm Hansen

Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

DeBe Boligudlejning ApS
Østervænget 8
4180 Sorø

CVR-nr.: 40 48 91 93
Stiftet: 15. april 2019
Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Direktion

Dennis Beierholm Hansen, Direktør

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og investering i fast ejendom og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 127.781 kr. mod 63.481 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -12.476 kr. mod 18.348 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	127.781	63.481
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-15.326	-3.201
Driftsresultat	112.455	60.280
Indtægter af kapitalinteresser	0	-2.432
Andre finansielle indtægter	12	66
Øvrige finansielle omkostninger	-128.117	-33.605
Resultat før skat	-15.650	24.309
2 Skat af årets resultat	3.174	-5.961
Årets resultat	-12.476	18.348
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-322
Overføres til overført resultat	0	18.670
Disponeret fra overført resultat	-12.476	0
Disponeret i alt	-12.476	18.348

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>3.426.359</u>	<u>1.031.386</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.426.359</u>	<u>1.031.386</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.426.359</u>	<u>1.031.386</u>
Omsætningsaktiver		
Udsudte skatteaktiver	5.473	2.101
Andre tilgodehavender	<u>178</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.651</u>	<u>2.101</u>
Likvide beholdninger	<u>164.617</u>	<u>32.316</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>170.268</u>	<u>34.417</u>
Aktiver i alt	<u>3.596.627</u>	<u>1.065.803</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>95.439</u>	<u>107.915</u>
Egenkapital i alt	<u>135.439</u>	<u>147.915</u>
 Gældsforpligtelser		
Deposita	<u>112.150</u>	<u>30.000</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>112.150</u>	<u>30.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.339.840	873.722
Selskabsskat	<u>198</u>	<u>6.666</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.349.038</u>	<u>887.888</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.461.188</u>	<u>917.888</u>
 Passiver i alt	 <u>3.596.627</u>	 <u>1.065.803</u>

1 Medarbejderforhold

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	107.915	147.915
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-12.476</u>	<u>-12.476</u>
	<u>40.000</u>	<u>95.439</u>	<u>135.439</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	198	6.666
Årets regulering af udskudt skat	<u>-3.372</u>	<u>-705</u>
	<u>-3.174</u>	<u>5.961</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2025		1.040.934
Tilgang		<u>2.410.300</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>3.451.234</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		9.548
Årets afskrivninger		<u>15.327</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		<u>24.875</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		<u>3.426.359</u>

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet
	31/12 2025	fristet gæld	31/12 2025
Deposita	<u>112.150</u>	<u>0</u>	<u>112.150</u>
	<u>112.150</u>	<u>0</u>	<u>112.150</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 112 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Årsrapporten for DeBe Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af

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 ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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