

Ørslevhuse ApS

Rådhusstræde 6B, 1.

1466København K

CVR-nr. 43457446

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 08-05-2026

Oliver Alexander Brennecke Grundahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for Ørslevhuse ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Multi Revision I/ S, Statsautoriseret revisionsinteressentskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

København K, den 08-05-2026

Direktion

Oliver Alexander Brennecke
Grundahl

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ørslevhuse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ørslevhuse ApS for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Næstved, den 08-05-2026

Multi Revision I/S

Statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 31929342

Kenneth Bach Holmegaard

Statsautoriseret revisor

mne33698

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ørslevhuse ApS Rådhusstræde 6B, 1. 1466København K
CVR-nr.	43457446
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Direktion	Oliver Alexander Brennecke Grundahl
Revisor	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700Næstved
Telefon	55547599
E-mail	info@multi-revision.dk
Hjemmeside	www.multi-revision.dk
CVR-nr.	31929342

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse og udlejning af rækkehuse og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2025 foretaget en større værdiregulering af dets investeringsejendomme, primært begrundet i højere lejeindtægter og det forhold at markedet for denne type ejendomme har været stigende og selskabet derfor har værdiansat dets ejendom til en lavere afkastprocent.

Værdireguleringen har styrket selskabets egenkapital betydeligt som følge af dette.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ørslevhuse ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er foretaget en ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende selskabets investeringsejendomme, hvor der i 2025 er anvendt en afkastprocent på 5,25 % sammenlignet med 5,5 % sidste år. Ændringen påvirker årets resultat positivt med tkr. 5.107, balancesummen positivt med tkr. 6.547 og egenkapitalen positivt med tkr. 5.107.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder til betaling i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Ejendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, administration samt øvrige omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

Likvider

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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 skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		3.979.590	4.961.543
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		6.546.954	-1.032.907
Driftsresultat		10.526.544	3.928.636
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		45.894	45.419
Andre finansielle indtægter		66	3.851
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.291.546	-1.142.995
Andre finansielle omkostninger		-3.117.461	-3.094.207
Resultat før skat		6.163.497	-259.296
Skat af årets resultat		-1.366.012	57.045
Årets resultat		4.797.485	-202.251
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.797.485	-202.251
Resultatdisponering		4.797.485	-202.251

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		80.643.027	74.096.072
Materielle anlægsaktiver		<u>80.643.027</u>	<u>74.096.072</u>
Anlægsaktiver		<u>80.643.027</u>	<u>74.096.072</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		729.479	739.586
Andre tilgodehavender		2.264	42.108
Tilgodehavender		<u>731.743</u>	<u>781.694</u>
Likvide beholdninger		<u>119.993</u>	<u>408.809</u>
Omsætningsaktiver		<u>851.736</u>	<u>1.190.503</u>
Aktiver		<u>81.494.763</u>	<u>75.286.575</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		12.139.560	7.342.076
Egenkapital		12.179.560	7.382.076
Hensættelser til udskudt skat		3.438.046	2.072.034
Hensatte forpligtelser		3.438.046	2.072.034
Gæld til kreditinstitutter		43.900.245	44.433.113
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.712.186	18.455.640
Langfristede gældsforpligtelser	1	63.612.431	62.888.753
Gæld til kreditinstitutter		530.000	470.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.556.175	1.560.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.409	825.526
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		85.142	87.376
Kortfristede gældsforpligtelser		2.264.726	2.943.712
Gældsforpligtelser		65.877.157	65.832.465
Passiver		81.494.763	75.286.575
Gennemsnitligt antal ansatte	2		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af investeringsejendomme	5		

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 43.500 efter mere end 5 år.

	2025	2024
2. Gennemsnitligt antal ansatte		
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

3. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ivan Grundahl Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt tkr. 47.195 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 80.643.

5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af investeringsejendomme

Investeringsejendommene består af 46 rækkehuse opført i 2023 og 2024, beliggende i Ørslev, som er udlejet til beboelse.

Dagsværdireguleringen vedrørende investeringsejendomme udgør ultimo regnskabsåret tkr. 16.919.

Ændringen af dagsværdien, der er indregnet i resultatopgørelsen i året, udgør tkr. 6.547.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en afkastbaseret metode, hvor værdien fastsættes ud fra ejendommens forventede normaliserede driftsafkast. Idet der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse ligeledes som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er:

Afkastgrad: 5,25 %

Færdigopført år: 2024

Antal m²: 3.424

Lejeindtægter pr. m²: 1.436

Driftsomkostninger pr. m²: 200

En ændring af afkastprocenten med +0,25 %-point vil ændre værdien af ejendommene med tkr. -3.666.

En ændring af afkastprocenten med -0,25 %-point vil ændre værdien af ejendommene med tkr. +4.032.