

Sørensens Bolig Odense Holding ApS

Klostervej 14, 4., 5000 Odense C
CVR-nr. 41 18 23 77

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 14. marts 2025

Morten Schmidt Sørensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10-11

Anvendt regnskabspraksis 12-13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sørensens Bolig Odense Holding ApS Klostervej 14, 4. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 41 18 23 77
	Stiftet: 20. februar 2020
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Simon Schmidt Sørensen Morten Schmidt Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Sørensens Bolig Odense Holding ApS.

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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. marts 2025

Direktion:

Simon Schmidt Sørensen

Morten Schmidt Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Sørensens Bolig Odense Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sørensens Bolig Odense Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Hobro, den 13. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets afkastkrav er reduceret med 0,25% i forhold til sidste år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		258.913	289.545
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		240.000	-566.001
Driftsresultat		498.913	-276.456
Andre finansielle omkostninger	1	-130.676	-130.445
Resultat før skat		368.237	-406.901
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		368.237	-406.901
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		368.237	-406.901
I alt		368.237	-406.901

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		6.660.000	6.420.000
Materielle anlægsaktiver	2	6.660.000	6.420.000
Anlægsaktiver		6.660.000	6.420.000
<hr/>			
Likvide beholdninger		206.368	146.504
Omsætningsaktiver		206.368	146.504
<hr/>			
Aktiver		6.866.368	6.566.504

Passiver

Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-235.329	-603.566
Egenkapital		-195.329	-563.566
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.993.617	3.159.813
Deposita		55.950	89.100
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.049.567	3.248.913
Prioritetsgæld		168.000	133.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Anden gæld		3.831.630	3.735.657
Kortfristede gældsforpligtelser		4.012.130	3.881.157
Gældsforpligtelser		7.061.697	7.130.070
<hr/>			
Passiver		6.866.368	6.566.504

Eventualposter mv.	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Forudsætninger for fortsat drift	6
Medarbejderforhold	7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-603.566	-563.566
Forslag til resultatdisponering		368.237	368.237
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-235.329	-195.329

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	130.676	130.445
	130.676	130.445

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	7.140.638
Kostpris 31. december 2024	7.140.638
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-720.638
Årets værdireguleringer	240.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-480.638
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	6.660.000
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	7.140.638

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af 1 udlejningsejendom, bestående af 6 lejemål til privatbeboelse, centralt beliggende i Odense

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,50% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme beliggende centralt i Odense.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for boligejendommen i Odense er vurderet i niveauet 297 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i niveauet 4,50%.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger til vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype.

kr.	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2024	6.660.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	240.000

Noter

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.161.617	168.000	2.670.000	3.292.813
Deposita	55.950	0	89.100	89.100
	3.217.567	168.000	2.759.100	3.381.913

4 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.162 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.660 tkr.

6 | Forudsætninger for fortsat drift

Ledelsen har sikret den nødvendige likviditet for den daglige drift for 2025. Selskabets gæld, der vedrører mellemregning til anpartshaver MSS Kristiansminde Holding ApS på i alt 3.838 tkr. henstår om nødvendigt afdragsfri i 2025. Anpartshaver vil derudover støtte selskabet, hvis det bliver nødvendigt, med op til 100 tkr.

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2024	2023
1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sørensens Bolig Odense Holding ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.