

Sørensens Bolig Odense Holding ApS

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. januar 2026

Morten Schmidt Sørensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 57 48 00
Hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

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	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 Revisionspartnerselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 21. januar 2026

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 2025 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 21. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

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	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		197.637	258.913
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		240.000	240.000
Driftsresultat		437.637	498.913
Andre finansielle omkostninger	1	-218.120	-130.676
Resultat før skat		219.517	368.237
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		219.517	368.237
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		219.517	368.237
I alt		219.517	368.237

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		6.900.000	6.660.000
Materielle anlægsaktiver	2	6.900.000	6.660.000
Anlægsaktiver		6.900.000	6.660.000
Likvide beholdninger		225.010	206.368
Omsætningsaktiver		225.010	206.368
Aktiver		7.125.010	6.866.368

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-15.812	-235.329
Egenkapital		24.188	-195.329
Gæld til realkreditinstitutter		2.974.925	2.993.617
Deposita		94.500	55.950
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.069.425	3.049.567
Prioritetsgæld		94.000	168.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Anden gæld		3.924.897	3.831.630
Kortfristede gældsforpligtelser		4.031.397	4.012.130
Gældsforpligtelser		7.100.822	7.061.697
Passiver		7.125.010	6.866.368

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-235.329	-195.329
Forslag til resultatdisponering		219.517	219.517
Egenkapital 31. december 2025	40.000	-15.812	24.188

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	218.120	130.676
	218.120	130.676

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendør
Kostpris 1. januar 2025	7.140.638
Kostpris 31. december 2025	7.140.638
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	-480.638
Årets værdireguleringer	240.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	-240.638
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	6.900.000
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, ejendommens 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 306 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 2025	6.900.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	240.000

Noter

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.068.925	94.000	2.598.000	3.161.617
Deposita	94.500	0	94.500	55.950
	3.163.425	94.000	2.692.500	3.217.567

4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.069 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 6.900 tkr.

2025 2024

6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sørensens Bolig Odense Holding ApS for 2025 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

Huslejeindtægter

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgskostninger 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 acontoskatte.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.