
GLAMSBJERG BOLIG A/S

CVR-nr.: 78948019

Engsvinget 37C
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/01/2026

Niels Frost Rasmussen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden GLAMSBJERG BOLIG A/S
Engsvinget 37C
5250 Odense SV

CVR-nr.: 78948019
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 GLAMSBJERG BOLIG A/S.

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 02/01/2026

Direktion

Jesper Domar Brødholt
direktør

Bestyrelse

Peter Frost Rasmussen
formand

Jesper Domar Brødholt

Niels Frost Rasmussen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 647.569 kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabs afslutning, som har indflydelse på årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 tilbageførslser 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 renteomkostninger 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.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

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 markedsforhold 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.

Tilgodehavender

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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		1.310.576	1.584.679
Personaleomkostninger	1	-6.541	-199.709
Resultat af ordinær primær drift		1.304.035	1.384.970
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		372.000	156.120
Øvrige finansielle omkostninger	2	-845.907	-863.762
Ordinært resultat før skat		830.128	677.328
Skat af årets resultat	3	-182.559	-150.181
Årets resultat		647.569	527.147
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		647.569	527.147
I alt		647.569	527.147

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		28.608.528	28.236.528
Materielle anlægsaktiver i alt	4	28.608.528	28.236.528
Anlægsaktiver i alt		28.608.528	28.236.528
Tilgodehavende skat		102.112	16.964
Andre tilgodehavender		684.324	35.800
Tilgodehavender i alt		786.436	52.764
Likvide beholdninger		222.586	310.077
Omsætningsaktiver i alt		1.009.022	362.841
AKTIVER I ALT		29.617.550	28.599.369

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		8.465.487	7.817.918
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		9.665.487	9.017.918
Hensættelse til udskudt skat		1.331.958	1.246.227
Hensatte forpligtelser i alt		1.331.958	1.246.227
Gæld til realkreditinstitutter		16.933.579	16.773.661
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	16.933.579	16.773.661
Gæld til realkreditinstitutter		405.512	362.064
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	200.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		402.015	135.263
Deposita		878.999	864.236
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.686.526	1.561.563
Gældsforpligtelser i alt		18.620.105	18.335.224
PASSIVER I ALT		29.617.550	28.599.369

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	1.200.000	7.817.918	0	9.017.918
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	647.569	0	647.569
Egenkapital, ultimo	1.200.000	8.465.487	0	9.665.487

Noter

1. Personaleomkostninger

	2025	2024
	kr.	kr.
Løn og gager	6.541	196.109
Pensionsbidrag	0	1.287
Andre omkostninger til social sikring	0	2.313
	6.541	199.709

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2025	2024
	kr.	kr.
Andre finansielle omkostninger	845.907	863.762
	845.907	863.762

3. Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr.	kr.
Aktuel skat	96.888	113.036
Ændring af udskudt skat	85.731	35.643
Regulering vedrørende tidligere år	-60	1.502
	182.559	150.181

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	19.092.729
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	19.092.729
Regulering til dagsværdi primo	9.143.799
Årets regulering til dagsværdi	372.000
Regulering til dagsværdi ultimo	9.515.799
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.608.528

Investeringsjendomme består af 33 rækkehuse samt en ejendom med 3 lejemål alle beliggende i Glamsbjerg samt 3 rækkehuse beliggende i Ørsted.

Udlejningsjendomme værdiansættes jf. regnskabspraksis årligt ud fra en normalindtjeningsmodel på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Ved beregning af investeringsjendommernes værdi er for ejendommene er anvendt følgende afkastkrav:

Rækkehuse, Glamsbjerg:	6,00%
Ejendom, Glamsbjerg:	6,50%
Rækkehus, Ørsted:	7,50%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsjendommene reduceres med 2.059 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 9.665 t.kr. til 8.059 t.kr.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	17.339.091	405.512	16.933.579	15.311.531
	17.339.091	405.512	16.933.579	15.311.531

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter¹ 17.339.091 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 28.608.528 kr.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0