



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

SØRENSENS BOLIG ODENSE HOLDING APS

KLOSTERVEJ 14 4., 5000 ODENSE C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. januar 2023

Morten Schmidt Sørensen

CVR-NR. 41 18 23 77

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 24. januar 2023

Direktion:

Simon Schmidt Sørensen

Morten Schmidt Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Sørensens Bolig Odense Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sørensens Bolig Odense Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 24. januar 2023

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 utilfredsstillende og væsentlig påvirket af forbedringer, totalistansættelse af lejemål og dagsværdiregulering med øget afkastkrav på 0,5%.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		142.397	139.982
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-258.141	-17.943
DRIFTSRESULTAT		-115.744	122.039
Andre finansielle omkostninger.....	1	-119.030	-112.700
RESULTAT FØR SKAT		-234.774	9.339
Skat af årets resultat.....	2	8.608	-2.279
ÅRETS RESULTAT		-226.166	7.060
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-226.166	7.060
I ALT		-226.166	7.060

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		6.750.000	6.670.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.750.000	6.670.000
ANLÆGSAKTIVER.....		6.750.000	6.670.000
Likvide beholdninger.....		90.510	110.625
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		90.510	110.625
AKTIVER.....		6.840.510	6.780.625
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-196.665	29.501
EGENKAPITAL.....		-156.665	69.501
Hensættelse til udskudt skat.....		0	8.608
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	8.608
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.289.679	3.422.331
Deposita.....		46.950	46.950
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.336.629	3.469.281
Prioritetsgæld.....		133.000	134.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	12.500
Anden gæld.....		3.515.046	3.074.685
Periodeafgrænsningsposter.....		0	12.050
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.660.546	3.233.235
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.997.175	6.702.516
PASSIVER.....		6.840.510	6.780.625
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	29.501	69.501
Forslag til resultatdisponering.....		-226.166	-226.166
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	-196.665	-156.665

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	119.030	112.700	
	119.030	112.700	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-8.608	2.279	
	-8.608	2.279	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		6.566.497	
Tilgang.....		338.141	
Kostpris 31. december 2022.....		6.904.638	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		103.503	
Årets værdireguleringer.....		-258.141	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		-154.638	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		6.750.000	
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, ejendommestypen, 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 300 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i niveauet 4,50%.			
De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendommestype.			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....		6.750.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-258.141	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.422.679	133.000	2.945.000	3.556.331	
Deposita.....	46.950	0	46.950	46.950	
	3.469.629	133.000	2.991.950	3.603.281	
 Eventualposter mv.					 5
Eventualforpligtelser					
Der er ingen eventualforpligtelser.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.422 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.750 tkr.					
 Forudsætninger for fortsat drift					 7
Ledelsen har sikret den nødvendige likviditet for den daglige drift for 2023. Selskabets gæld, der vedrører mellemregning til anpartshaver MSS Kristiansminde Holding ApS på i alt 3.514 tkr. henstår afdragsfri i 2023. Anpartshaver vil derudover støtte selskabet, hvis det bliver nødvendigt, med op til 300 tkr.					
			2022	2021	
 Medarbejderforhold					 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sørensens Bolig Odense Holding ApS for 2022 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

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.