

---

# MLS EJENDOMME ApS

**CVR-nr.: 36456922**

Nervøsvej 96  
9430 Vadum

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/04/2026**

---

**Søren Pedersen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**   MLS EJENDOMME ApS  
Nervøsvej 96  
9430 Vadum

CVR-nr.:           36456922  
Regnskabsår:   01/01/2025 - 31/12/2025

**Bankforbindelse**   Sparekassen Danmark  
Tankedraget 5  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for MLS EJENDOMME ApS.

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.

Vadum, den 15/04/2026

## Direktion

Lars Christian Bendtsen

Søren Johansson Pedersen

Martin Jervild

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025 udviser et resultat på kr. 38.222 og en egenkapital på kr. 640.803.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres som årets nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

### Skatter

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en

forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen .

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme"

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Akutelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af 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.

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. Den udskudte skat er indregnet med 22%.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter og andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>85.436</b>	<b>108.371</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>85.436</b>	<b>108.371</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-36.258	-35.286
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>49.178</b>	<b>73.085</b>
Skat af årets resultat	1	-10.956	-16.214
<b>Årets resultat</b>		<b>38.222</b>	<b>56.871</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		38.222	56.871
<b>I alt</b>		<b>38.222</b>	<b>56.871</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsjendomme		2.045.000	2.045.000
<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.045.000</b>	<b>2.045.000</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>2.045.000</b>	<b>2.045.000</b>
Andre tilgodehavender		4.525	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.525</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		0	8.777
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>4.525</b>	<b>8.777</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.049.525</b>	<b>2.053.777</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	54.000	54.000
Overført resultat		586.803	548.581
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>640.803</b>	<b>602.581</b>
Udskudt skat		7.412	7.412
Gæld til realkreditinstitutter		774.169	828.889
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>781.581</b>	<b>836.301</b>
Gæld til realkreditinstitutter		55.700	55.700
Gæld til banker		2.248	0
Skyldig selskabsskat		956	6.214
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	943
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		518.737	503.738
Deposita		49.500	48.300
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>627.141</b>	<b>614.895</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>1.408.722</b>	<b>1.451.196</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.049.525</b>	<b>2.053.777</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	10.956	16.214
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>10.956</b>	<b>16.214</b>

### 2. Materielle aktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	2.011.310
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.011.310</b>
Dagsværdireguleringer primo	33.690
Årets dagsværdireguleringer	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>33.690</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.045.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat ud fra en individuel vurdering af markedsniveauet. Den anvendte afkastprocent udgør ca. 6%.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

### 3. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 54 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Stiftelse 07.12.2014, kontantindskud kurs 100	54.000
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>54.000</b>

### 4. Langfristede forpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	829.869	55.700	774.169	537.800
	<b>829.869</b>	<b>55.700</b>	<b>774.169</b>	<b>537.800</b>

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve kr. 75.000 til sikkerhed for medlemværender med ejerforeninger

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2025**

0