

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

M Larsen Estate ApS

Stubmarken 10
5762 Vester Skerninge

CVR-nr. 41275065

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. marts 2026

Martin Larsen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab4

Virksomhedsoplysninger5

Ledelsesberetning6

Anvendt regnskabspraksis7

Resultatopgørelse10

Balance11

Egenkapitalopgørelse13

Noter14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for M Larsen Estate ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2025 - 31. december 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 16. marts 2026

Direktion

Martin Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i M Larsen Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M Larsen Estate ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerets 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Svendborg, den 16. marts 2026

Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178

Ole Bernhard Nielsen
statsautoriseret revisor
mne11737

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	M Larsen Estate ApS Stubmarken 10 5762 Vester Skerninge
CVR-nr.	41275065
Stiftelsesdato	1. april 2020
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025 6. regnskabsår
Direktion	Martin Larsen, direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Ole Bernhard Nielsen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på 26.883 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på 2.886.581 kr., og en egenkapital på -45.248 kr.

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen og er omfattet af de selskabsretlige regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital kan reetableres ved egen indtjening over de kommende år. Selskabets ledelse har forpligtet sig til, at stille den fornødne likviditet til rådighed for at opretholde selskabets drift det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for M Larsen Estate ApS for 1. januar - 31. december 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører indtægter ved udlejning af boliglejemål. Lejeindtægter periodiseres til regnskabsåret og måles ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilgodehavender

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		141.148	133.714
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.542	-8.410
Driftsresultat		132.606	125.304
Andre finansielle indtægter	2	9	107
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-59.365	-58.972
Andre finansielle omkostninger	3	-38.737	-37.728
Resultat før skat		34.513	28.711
Skat af årets resultat	4	-7.630	-6.352
Årets resultat		26.883	22.359
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		26.883	22.359
Resultatdisponering		26.883	22.359

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	2.842.594	2.818.139
Materielle anlægsaktiver		<u>2.842.594</u>	<u>2.818.139</u>
Anlægsaktiver		<u>2.842.594</u>	<u>2.818.139</u>
Udskudte skatteaktiver		9.140	7.186
Andre tilgodehavender		1.828	2.713
Periodeafgrænsningsposter		3.922	3.770
Tilgodehavender		<u>14.890</u>	<u>13.669</u>
Likvide beholdninger		<u>29.097</u>	<u>675</u>
Omsætningsaktiver		<u>43.987</u>	<u>14.344</u>
Aktiver		<u>2.886.581</u>	<u>2.832.483</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-85.248	-112.131
Egenkapital		-45.248	-72.131
Gæld til realkreditinstitutter		1.255.478	1.296.549
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.255.478	1.296.549
Gæld til realkreditinstitutter		43.169	43.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.390	8.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.543.478	1.484.113
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		9.584	8.283
Anden gæld		5.530	0
Deposita		65.200	64.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.676.351	1.608.065
Gældsforpligtelser		2.931.829	2.904.614
Passiver		2.886.581	2.832.483
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-	Overført	
	kapital	resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-112.131	-72.131
Årets resultat	0	26.883	26.883
Egenkapital 31. december 2025	40.000	-85.248	-45.248

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte udover direktionen, der ikke har oppebåret løn eller vederlag.

	2025	2024
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	9	107
	<u>9</u>	<u>107</u>

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger	59.365	58.972
	38.737	37.728
	<u>98.102</u>	<u>96.700</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	9.584	8.283
Regulering af udskudt skat	-1.954	-1.931
	<u>7.630</u>	<u>6.352</u>

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	2.849.450	2.838.310
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	32.996	11.139
Kostpris ultimo	<u>2.882.446</u>	<u>2.849.449</u>

Af- og nedskrivninger primo	-31.310	-22.900
Årets afskrivninger	-8.542	-8.410
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-39.852</u>	<u>-31.310</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.842.594</u>	<u>2.818.139</u>
-------------------------------------	------------------	------------------

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.255.478	43.169	1.126.651
	<u>1.255.478</u>	<u>43.169</u>	<u>1.126.651</u>

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet M Larsen Holding ApS, CVR-nr. 37897906. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabet hæfter med et større beløb.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er til sikkerhed for gæld i ejendomme, der på balancedagen udgør en regnskabsmæssig forpligtelse på 1.299 t.kr., tinglyst pant med en samlet hovedstol på 1.540 t.kr. Ejendommene udgør på balancedagen en bogført værdi på 2.843 t.kr.