



# **Larkas Invest ApS**

Paradisstien 4, Øverød, 2840 Holte

CVR-nr. 36 39 21 26

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2026.

---

Lars Gustafsson

Dirigent

STATSAUTORISERED E REVISORER

LARS HANSEN LARSO · HENRIK BROE · ANDERS WESTPHAL KLINKE · MICHAEL COLSTRUP

REGISTRERET REVISOR

MICHAEL RYDING

---

MEDLEM AF REVISORGRUPPEN DANMARK

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Larkas Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 28. april 2026

### Direktion

Kasper Lindvald Nielsen  
Direktør

Lars Gustafsson  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Larkas Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Larkas Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 revisors 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 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.

Allerød, den 28. april 2026

### Nejstgaard & Vetlov

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 12 86 86 93

Michael Ryding

Godkendt revisor  
mne15805

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Larkas Invest ApS Paradisstien 4 Øverød 2840 Holte
	CVR-nr.: 36 39 21 26
	Stiftet: 26. september 2014
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kasper Lindvald Nielsen, Direktør Lars Gustafsson, Direktør
<b>Revisor</b>	Nejstgaard & Vetlov, Godkendt Revisionsaktieselskab Gydevang 2 3450 Allerød



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsudvikling samt dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 211 t.kr. mod 222 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -13 t.kr. mod -10 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

L-Tech ApS har til fordel for Larkas Invest ApS' kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos virksomheden. Beløbet udgør t.kr. 1.734 pr. 31.12.2025. Erklæringen er gældende frem til d. 31.12.2026.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Larkas Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder ejendomsindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	50 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 3 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egen fremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>211.492</b>	<b>222</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-80.697	-81
<b>Driftsresultat</b>	<b>130.795</b>	<b>141</b>
Andre finansielle indtægter	9.545	6
Øvrige finansielle omkostninger	-134.297	-158
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.043</b>	<b>-11</b>
3 Skat af årets resultat	-19.008	1
<b>Årets resultat</b>	<b>-12.965</b>	<b>-10</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-12.965	-10
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-12.965</b>	<b>-10</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2025	2024
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	4.910.640	4.991
Materielle anlægsaktiver i alt	4.910.640	4.991
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.910.640</b>	<b>4.991</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	31
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	11.786	0
Udskudte skatteaktiver	33.145	33
Tilgodehavende selskabsskat	0	7
Andre tilgodehavender	159.217	293
Tilgodehavender i alt	204.148	364
Likvide beholdninger	344.420	429
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>548.568</b>	<b>793</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.459.208</b>	<b>5.784</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2025	2024
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	51.000	51
Overført resultat	<u>1.070.310</u>	<u>1.083</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.121.310</u></b>	<b><u>1.134</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.238.805</u>	<u>2.378</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.238.805</u>	<u>2.378</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	138.687	127
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.813	25
Gæld til kapitalinteresser	1.737.740	1.975
Selskabsskat	19.008	0
Anden gæld	119.861	111
Periodeafgrænsningsposter	<u>40.984</u>	<u>34</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.099.093</u>	<u>2.272</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.337.898</u></b>	<b><u>4.650</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.459.208</u></b>	<b><u>5.784</u></b>
<b>1 Medarbejderforhold</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	51.000	1.093.443	1.144.443
Årets overførte overskud eller underskud	0	-10.168	-10.168
Egenkapital 1. januar 2025	51.000	1.083.275	1.134.275
Årets overførte overskud eller underskud	0	-12.965	-12.965
	<b>51.000</b>	<b>1.070.310</b>	<b>1.121.310</b>

**Noter**

	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	<u>80.697</u>	<u>81</u>
	<b><u>80.697</u></b>	<b><u>81</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	19.008	7
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-8</u>
	<b><u>19.008</u></b>	<b><u>-1</u></b>
<b>4. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	<u>5.421.695</u>	<u>5.422</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>5.421.695</u></b>	<b><u>5.422</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-430.358	-350
Årets afskrivninger	<u>-80.697</u>	<u>-81</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>-511.055</u></b>	<b><u>-431</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>4.910.640</u></b>	<b><u>4.991</u></b>

**Noter****5. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2025</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2025</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.377.492</u>	<u>138.687</u>	<u>2.238.805</u>	<u>1.667.508</u>
	<u><b>2.377.492</b></u>	<u><b>138.687</b></u>	<u><b>2.238.805</b></u>	<u><b>1.667.508</b></u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.377 t.kr., er der givet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4911 t.kr.

**7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.