

M/S Ejendomme ApS

Niels Juels Gade 3 st tv, 8200 Aarhus N
CVR-nr. 42 49 16 67

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.01.26

Lasse Mejlholm Larsen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aalborg Øst
Langagervej 1
9220 Aalborg Øst

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

M/S Ejendomme ApS
c/o Lasse Mejhlholm Larsen
Niels Juels Gade 3 st tv
8200 Aarhus N
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 42 49 16 67
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lasse Mejhlholm Larsen
Rasmus Mejhlholm Larsen
Simon Glad Sørensen
Kasper Mejhlholm Larsen
Mark Borring Bagger Jensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for M/S Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 21. januar 2026

Direktionen

Lasse Mejlholm Larsen

Rasmus Mejlholm
Larsen

Simon Glad Sørensen

Kasper Mejlholm Larsen

Mark Borring Bagger
Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i M/S Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M/S Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 21. januar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne35822

	2025	2024
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.019.521	546.329
2 Personaleomkostninger	-28.452	-8.547
Resultat før dagsværdireguleringer	991.069	537.782
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	735.983	346.416
Resultat af primær drift	1.727.052	884.198
Finansielle indtægter	428	155
Finansielle omkostninger	-788.161	-464.958
Resultat før skat	939.319	419.395
Skat af årets resultat	-206.670	-93.142
Årets resultat	732.649	326.253
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	732.649	326.253
I alt	732.649	326.253

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	22.508.715	13.218.032
Materielle anlægsaktiver i alt	22.508.715	13.218.032
Anlægsaktiver i alt	22.508.715	13.218.032
Tilgodehavende selskabsskat	0	4.268
Andre tilgodehavender	8.950	12.650
Periodeafgrænsningsposter	52.766	22.605
Tilgodehavender i alt	61.716	39.523
Likvide beholdninger	46.184	94.482
Omsætningsaktiver i alt	107.900	134.005
Aktiver i alt	22.616.615	13.352.037

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	45.000	40.000
Overkurs ved emission	964.295	0
Overført resultat	2.077.631	1.344.982
Egenkapital i alt	3.086.926	1.384.982
Hensættelser til udskudt skat	385.330	224.200
Hensatte forpligtelser i alt	385.330	224.200
3 Ansvarlig lånekapital	3.293.461	2.874.577
3 Gæld til realkreditinstitutter	13.519.320	7.954.929
3 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.187.900	258.445
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.000.681	11.087.951
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	406.951	299.683
Gæld til øvrige kreditinstitutter	128.749	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.141	28.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
Deposita	516.650	295.150
Selskabsskat	23.540	0
Anden gæld	9.647	18.231
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.143.678	654.904
Gældsforpligtelser i alt	19.144.359	11.742.855
Passiver i alt	22.616.615	13.352.037
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	40.000	0	1.018.729
Forslag til resultatdisponering	0	0	326.253
Saldo pr. 31.12.24	40.000	0	1.344.982
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	40.000	0	1.344.982
Kapitalforhøjelse	5.000	964.295	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	732.649
Saldo pr. 31.12.25	45.000	964.295	2.077.631

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med ejendomsinvestering og udlejning samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

	2025	2024
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	18.024	0
Andre personaleomkostninger	10.428	8.547
I alt	28.452	8.547
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Ansvarlig lånekapital	85.095	898.052	3.378.556	2.953.193
Gæld til realkreditinstitutter	285.839	12.551.926	13.805.159	8.167.792
Gæld til øvrige kreditinstitutter	36.017	1.065.571	1.223.917	266.649
I alt	406.951	14.515.549	18.407.632	11.387.634

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	22.508.715
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	735.983

Selskabet anvender hovedsageligt normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.416 og et afkastkrav på 6,19% - 9,13%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Ved en ejendom er DSF-modellen anvendt, da det er vurderet, at den giver et mere retvisende billede af værdien, da ejendommen har et større udviklingspotentiale. Forudsætningerne i modellen er en rente på 6,38%. Driftsomkostningerne er ligledes skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.078 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.509.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.700, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 22.509. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.