

Margrethe Larsen Odense, ApS

Årsrapport for perioden
1. oktober 2024 til 30. september 2025

Hvidtjørnvej 65
5200 Odense V
CVR-nr. 56 34 33 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. november 2025

Rene Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Margrethe Larsen Odense, ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. november 2025

Direktion

Rene Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Margrethe Larsen Odense, ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Margrethe Larsen Odense, ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 19. november 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Hannah Rasmussen
registreret revisor
mne12790

Selskabsoplysninger

Selskabet

Margrethe Larsen Odense, ApS
Hvidtjørnvej 65
5200 Odense V

CVR-nr.: 56 34 33 18

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Odense

Direktion

Rene Larsen, direktør

Revisor

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Magnoliavej 12B
5250 Odense

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Margrethe Larsen Odense, ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2025 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		10.119	4.531
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.523</u>	<u>7.942</u>
Finansielle indtægter		0	3
Finansielle omkostninger		<u>-27.480</u>	<u>-38.923</u>
Årets resultat		<u>-12.838</u>	<u>-26.447</u>
Overført resultat		<u>-12.838</u>	<u>-26.447</u>
		<u>-12.838</u>	<u>-26.447</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>1.177.350</u>	<u>1.172.827</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>1.177.350</u>	<u>1.172.827</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.177.350</u>	<u>1.172.827</u>
Andre tilgodehavender		<u>56</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>56</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>268.966</u>	<u>323.841</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>269.022</u>	<u>323.841</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.446.372</u></u>	<u><u>1.496.668</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>444.670</u>	<u>457.508</u>
Egenkapital		<u>944.670</u>	<u>957.508</u>
Gæld til realkreditinstitutter		406.912	454.526
Deposita		<u>22.000</u>	<u>22.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>428.912</u>	<u>476.526</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	47.502	37.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000	23.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.288	2.288
Anden gæld		<u>0</u>	<u>43</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>72.790</u>	<u>62.634</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>501.702</u>	<u>539.160</u>
Passiver i alt		<u><u>1.446.372</u></u>	<u><u>1.496.668</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	500.000	457.508	957.508
Årets resultat	0	-12.838	-12.838
Egenkapital 30. september 2025	<u>500.000</u>	<u>444.670</u>	<u>944.670</u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets afkastkrav til investeringsejendomme, der udlejes til boligformål udgør 4,00%.

Afkastet beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og forventet gennemsnitlig vedligeholdelse, samt administration, som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

De faktorer, som er anvendt, er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold, samt vurdering af afkastkrav. Derfor er usikkerheden ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,5 % - 4,5 %. Det kan opgøres til 4 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>3,5</u>	<u>4,0</u>	<u>4,5</u>
Dagsværdi	<u>1.345.542</u>	<u>1.177.350</u>	<u>1.046.533</u>
Ændring i dagsværdi	<u>168.192</u>	<u>0</u>	<u>-130.817</u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. oktober 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. september</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	491.829	454.414	47.502	196.746
Deposita	22.000	22.000	0	0
	<u>513.829</u>	<u>476.414</u>	<u>47.502</u>	<u>196.746</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 1.005.000. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 1.177.350.

Noter