

# Marker Ejendomme ApS

Bjørnbaksvej 25  
2770 Kastrup  
CVR-nr. 36 44 74 86

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. marts 2024

**Dirigent**

---

Mads Marker Carøe

# Indholdsfortegnelse

---

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab 1. oktober - 30. september**

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Ledelsespåtegning

---

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Marker Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 19. marts 2024

## Direktionen

Mads Marker Carøe

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Marker Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Marker Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Revisors erklæring

---

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 19. marts 2024

### **2talRevision**

Registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg  
registreret revisor  
MNE.nr.: mne30101

# Ledelsesberetning

---

## Selskabsoplysninger

Marker Ejendomme ApS  
Bjørnbaksvej 25  
2770 Kastrup

CVR-nr.	36 44 74 86
Stiftelsesdato:	28. november 2014
Hjemstedskommune:	Tårnby
Regnskabsår:	1. oktober 2022 - 30. september 2023

## Direktion

Mads Marker Carøe

## Revisor

2talRevision  
Registreret revisionsfirma  
Medlem af FSR • danske revisorer  
Generatorvej 8D, 1. th.  
2860 Søborg

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. marts 2024 på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom samt aktivitet forbundet hermed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2022/23, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

### Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.822.494</b>	<b>2.500.170</b>
Af- og nedskrivninger	-161.804	-147.659
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>2.660.690</b>	<b>2.352.511</b>
Finansielle indtægter	19.309	2.992
Finansielle omkostninger	-486.482	-272.087
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.193.517</b>	<b>2.083.416</b>
1 Skat af årets resultat	-457.360	-553.454
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.736.157</b>	<b>1.529.962</b>
<b>Der foreslås fordelt således:</b>		
Overført resultat til næste år	1.736.157	
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.736.157</b>	



## Balance

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2 Grunde og bygninger	54.549.728	44.783.532
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>54.549.728</b>	<b>44.783.532</b>
Langfristede tilgodehavender hos kapitalinteresser	392.511	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>392.511</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>54.942.239</b>	<b>44.783.532</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	52.409	214.133
Kortfristede tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	392.511
Andre tilgodehavender	250.021	182.382
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>302.430</b>	<b>789.026</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>302.430</b>	<b>789.026</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>55.244.669</b>	<b>45.572.558</b>

## Balance

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.653.220	6.917.063
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>8.703.220</b>	<b>6.967.063</b>
3 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	11.754.151	9.053.221
3 Langfristet gæld til banker	4.641.041	4.716.329
3 Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	24.384.868	19.844.627
3 Skyldig selskabsskat, tilknyttede virksomheder	473.194	577.253
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.253.254</b>	<b>34.191.430</b>
Kortfristet gæld til banker	1.780.365	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	113.706	309.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	135.557	350.426
3 Kortfristet del af langfristet gæld	426.580	437.390
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.562.049	2.471.518
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	1.254.938	830.538
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.288.195</b>	<b>4.414.065</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>46.541.449</b>	<b>38.605.495</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>55.244.669</b>	<b>45.572.558</b>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Medarbejderforhold		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	6.917.063	5.387.101
Årets resultat	1.736.157	1.529.962
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.653.220</b>	<b>6.917.063</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	457.360	553.454
Årets regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>457.360</u>	<u>553.454</u>

Selskabet har et uudnyttet skatteaktiv på 55 t.kr., som ud fra en konkret vurdering ikke er indregnet i balancen.

	Grunde og bygninger kr.
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	45.460.953
Årets tilgang	9.928.000
Årets afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>55.388.953</u>
Afskrivninger primo	-677.421
Årets afskrivninger	-161.804
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<u>-839.225</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>54.549.728</u>

	Gæld i alt 30.09.2023	Afdrag 2023/24	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	12.180.731	426.580	11.754.151	0
Gæld til banker	4.641.041	0	4.641.041	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.384.868	0	24.384.868	0
Skyldig skat, tilknyttede virksomheder	472.871	0	472.871	0
	<u>41.679.511</u>	<u>426.580</u>	<u>41.252.931</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties udgør 2.489 t.kr. pr. 30.09.2023. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.961 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 54.550 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle aktiver. Ejerpantebreve på i alt 7.000 t.kr. er i selskabets besiddelse.

### 6 Medarbejderforhold

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Marker Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og handelsvarer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået at opnå årets omsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttofortjeneste indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger, 20 - 50 år - restværdi 20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning indregnes som omkostninger under andre eksterne omkostninger på anskaffelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Mads Marker Carøe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mads Marker Carøe  
Direktør  
ID: d4961081-2b10-442b-975e-20a4c1e33d28  
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 05:35:31  
Underskrevet med MitID



## Mads Marker Carøe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mads Marker Carøe  
Dirigent  
ID: d4961081-2b10-442b-975e-20a4c1e33d28  
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 05:35:31  
Underskrevet med MitID



## Morten Thornberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Thornberg  
Revisor  
ID: 933c8e92-aa3d-43b0-9e15-50e90fff297b  
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 06:14:14  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 27439fR-JXkz251646794

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).