

**Ejendomsselskabet Markedsgade 10 ApS**

**Udsigten 23**


**7850 Stoholm Jyll.**

**CVR-nummer 40103511**

**Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28.04.2023



---

Ole Gundersen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Markedsgade 10 ApS  
Udsigten 23  
7850 Stoholm Jyll.

Hjemstedskommune: Viborg  
CVR-nummer: 40103511  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Ole Gundersen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland, Tronholmen 1 8960 Randers SØ

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Markedsgade 10 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stoholm, 24. april 2023

Direktionen:

Ole Gundersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Markedsgade 10 ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Markedsgade 10 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

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

### 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 væsentlig 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Vi har konstateret, at selskabet i strid med momsloven ikke har haft et fyldestgørende grundlag for momsindberetningen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Selskabet har efterfølgende berigtiget forholdet.

Vi har konstateret, at selskabet i strid med momsloven ikke har indberettet moms rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Skive, 24. april 2023

### Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

mne16702

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje, udleje og restaurere fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Første etape af byggeprojektet forventes afsluttet sommeren 2023.

Der er indregnet a conto avance for solgte ejerlejligheder.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2021
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.619.128</b>	<b>689</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.619.128</b>	<b>689</b>
1	Finansielle indtægter	9.612	0
2	Finansielle omkostninger	-1.533.988	-648
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.094.751</b>	<b>41</b>
3	Skat af årets resultat	-903.196	-12
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.191.555</b>	<b>30</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	3.191.555	30
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>3.191.555</b>	<b>30</b>
4	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Varer under fremstilling	59.376.561	45.339
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>59.376.561</b>	<b>45.339</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	602.419	0
	Andre tilgodehavender	16.091.431	3.610
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>16.693.850</b>	<b>3.610</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.710.271</b>	<b>3.745</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>77.780.683</b>	<b>52.694</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>77.780.683</b>	<b>52.694</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
5	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	3.936.866	745
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.986.866</b>	<b>795</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.714.753	5.068
	Kreditinstitutter	46.540.986	28.332
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>51.255.739</b>	<b>33.400</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	378.127	447
	Kreditinstitutter	0	22
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.871.347	4.385
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.153.675	12.340
7	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	903.196	12
	Anden gæld	2.231.733	1.293
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>22.538.078</b>	<b>18.499</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>73.793.817</b>	<b>51.899</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>77.780.683</b>	<b>52.694</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b> 1.000 DKK	<b>Overført resultat</b> 1.000 DKK	<b>I alt</b> 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	745	795
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.192</u>	<u>3.192</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>50</u></b>	<b><u>3.937</u></b>	<b><u>3.987</u></b>

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4.628	0
Andre finansielle indtægter	4.984	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>9.612</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	129.852	117
Andre finansielle omkostninger	1.404.137	531
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.533.988</b>	<b>648</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	903.196	12
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>903.196</b>	<b>12</b>
<b>4 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	50.000	50
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Selskabet er stiftet med en kapital på DKK 50.0000 Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000,-		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.227.034	3.430

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
<b>7 Selskabsskat til tilknyttede virksomheder</b>		
Selskabsskat, primo	11.583	119
Skat af årets resultat	903.196	12
Afregnet med tilknyttede virksomheder	-11.583	-119
<b>Selskabsskat til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>903.196</b>	<b>12</b>

**8 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet OG Holding Stoholm ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant på nom. TDKK 54.587 i ejendommen Markedsgade 10, Randers  
Ejendommen er i regnskabet indregnet til videresalg med TDKK 59.377.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regskabspost 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.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Delsalg modregnes.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.