

Ejendomsselskabet Markedsbakken ApS

**Ådalen 89
9700 Brønderslev**

CVR-nr. 43 19 47 71

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. februar 2024

Andreas Heegaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Markedsbakken ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Markedsbakken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 revisors 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 selskabets 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, selskabet 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.

Hjørring, den 16. februar 2024

PJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 86 10 44

Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49133

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i ejendomme, samt opførelse og drift heraf, samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 3.679.173, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.639.302.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Markedsbakken ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomdrift, salg, reklame, administration mv.

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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er fastsat efter gældende købsaftale.

Der er ikke anvendt valuta i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinst 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		469.729	-40.498
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		469.729	-40.498
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>4.995.625</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		5.465.354	-40.498
Finansielle indtægter		22	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-747.183</u>	<u>-61.890</u>
Resultat før skat		4.718.193	-102.388
Skat af årets resultat	4	<u>-1.039.020</u>	<u>22.517</u>
Årets resultat		<u>3.679.173</u>	<u>-79.871</u>
Overført resultat		<u>3.679.173</u>	<u>-79.871</u>
		<u>3.679.173</u>	<u>-79.871</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	0	8.301.581
Investeringsjendomme	5	19.925.000	0
Materielle anlægsaktiver		19.925.000	8.301.581
Anlægsaktiver i alt		19.925.000	8.301.581
Andre tilgodehavender		89.457	5.000
Udskudt skatteaktiv		0	10.769
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.714	11.748
Periodeafgrænsningsposter		4.323	396
Tilgodehavender		97.494	27.913
Likvide beholdninger		25.534	137.222
Omsætningsaktiver i alt		123.028	165.135
Aktiver i alt		20.048.028	8.466.716

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>3.599.302</u>	<u>-79.871</u>
Egenkapital		<u>3.639.302</u>	<u>-39.871</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.031.965</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.031.965</u>	<u>0</u>
Banker		<u>11.300.000</u>	<u>5.578.010</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>11.300.000</u>	<u>5.578.010</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.933	248.594
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.480.969	2.626.683
Anden gæld		9	13.300
Periodeafgrænsningsposter		99.350	40.000
Deposita		<u>479.500</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.076.761</u>	<u>2.928.577</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.376.761</u>	<u>8.506.587</u>
Passiver i alt		<u>20.048.028</u>	<u>8.466.716</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-79.871	-39.871
Årets resultat	0	3.679.173	3.679.173
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>3.599.302</u>	<u>3.639.302</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>4.995.625</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>4.995.625</u>	<u>0</u>
	<u>4.995.625</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>747.183</u>	<u>61.890</u>
	<u>747.183</u>	<u>61.890</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-3.714	-11.748
Årets udskudte skat	<u>1.042.734</u>	<u>-10.769</u>
	<u>1.039.020</u>	<u>-22.517</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023	8.301.581	0
Tilgang i årets løb	0	14.929.375
Afgang i årets løb	-8.301.581	0
Kostpris 31. december 2023	0	14.929.375
Opskrivninger 1. januar 2023	0	0
Årets opskrivninger	0	4.995.625
Opskrivninger 31. december 2023	0	4.995.625
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	19.925.000

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i en aftalt handelspris.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	5.578.010	11.300.000	0	0
	5.578.010	11.300.000	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Restate Group ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.500, der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.