

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.06.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Marshalls Alle delområde 4 A/S

Nygade 25, st.

8600Silkeborg

CVR-nr.: 38374060

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2024- 30.06.2025

Bestyrelse

Ernst Rødgaard, formand

Nicki Rødgaard

Henrik Steen Jensen

Direktion

Nicki Rødgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 for Marshalls Alle delområde 4 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29.10.2025

Direktion

Nicki Rødgaard

Bestyrelse

Ernst Rødgaard
formand

Nicki Rødgaard

Henrik Steen Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Marshalls Alle delområde 4 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Marshalls Alle delområde 4 A/S for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025, 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. 30.06.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 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.

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 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 den relevante lovgivning.

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

Silkeborg, den 29.10.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,25%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 5,8 mio.kr. og 6,6 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.302.931	4.284.449
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		(603.800)	(1.000.000)
Driftsresultat		3.699.131	3.284.449
Andre finansielle indtægter	1	5.439	10.391.179
Andre finansielle omkostninger	2	(2.961.180)	(3.123.834)
Resultat før skat		743.390	10.551.794
Skat af årets resultat	3	(40.010)	(2.198.260)
Årets resultat		703.380	8.353.534
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Overført resultat		703.380	7.853.534
Resultatdisponering		703.380	8.353.534

Balance pr. 30.06.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		104.400.000	105.000.000
Materielle aktiver	4	104.400.000	105.000.000
Anlægsaktiver		104.400.000	105.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.098	31.306
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	188.729
Andre tilgodehavender		3.844	0
Periodeafgrænsningsposter		18.864	14.946
Tilgodehavender		73.806	234.981
Likvide beholdninger		0	53.886
Omsætningsaktiver		73.806	288.867
Aktiver		104.473.806	105.288.867

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført overskud eller underskud		28.209.914	27.506.534
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital		30.709.914	30.506.534
Udskudt skat		5.698.000	5.959.000
Hensatte forpligtelser		5.698.000	5.959.000
Gæld til realkreditinstitutter		62.816.838	63.359.759
Langfristede gældsforpligtelser	5	62.816.838	63.359.759
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	565.000	518.000
Deposita		1.216.575	1.236.075
Modtagne forudbetalinger fra kunder		228.629	345.707
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.243	86.520
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.404.982	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		320.000	480.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		301.010	2.640.260
Anden gæld		115.615	157.012
Kortfristede gældsforpligtelser		5.249.054	5.463.574
Gældsforpligtelser		68.065.892	68.823.333
Passiver		104.473.806	105.288.867

Dagsværdioplysninger	7
Eventualforpligtelser	8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.500.000	27.506.534	500.000	30.506.534
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	703.380	0	703.380
Egenkapital ultimo	2.500.000	28.209.914	0	30.709.914

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.660	21.368
Renteindtægter i øvrigt	779	2.364
Øvrige finansielle indtægter	0	10.367.447
	5.439	10.391.179

Øvrige finansielle indtægter består i 2023/24 af kursgevinst ved låneomlægning.

2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.650.346	2.763.834
Øvrige finansielle omkostninger	310.834	360.000
	2.961.180	3.123.834

3 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	301.010	2.640.260
Ændring af udskudt skat	(261.000)	(442.000)
	40.010	2.198.260

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	74.332.628
Tilgange	3.800
Kostpris ultimo	74.336.428
Dagsværdireguleringer primo	30.667.372
Årets dagsværdireguleringer	(603.800)
Dagsværdireguleringer ultimo	30.063.572
Regnskabsmæssig værdi ultimo	104.400.000

Investerings ejendomme måles til dagsværdi.

Op- og nedskrivning af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,25% pr. 30.06.2025 mod 4,20% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5.800 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 6.600 t.kr .

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 4.438 t.kr. Størrelsen af ejendommene udgør samlet 4.620 m2, der består af beboelse. Ejendommen er beliggende i Aalborg.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene, kun i forbindelse med fra- og tilflytning. For lejemål med boligudlejning kan lejer opsige lejemålet med 3 måneder. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelig for udlejer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	565.000	518.000	62.816.838	58.947.000
	565.000	518.000	62.816.838	58.947.000

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

7 Dagsværdioplysninger

Investerings- ejendomme kr.

Dagsværdi ultimo	104.400.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(603.800)

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med N.R. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet er fællesregistreret for moms med moder- og søsterselskaber. Selskabet hæfter for moms for alle fællesregistrerede selskaber. Kendte nettoforpligtelser er indregnet i de omtalte selskabers årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 104,4 mio.kr. på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører. Indtægter indregnes eksklusive moms og afgifter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt nettokursgevinster vedrørende prioritetslån.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld

til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuets ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.