

Marktoften Ejendomme ApS

Marktoften 11A, 8464 Skovby

CVR-nr. 42 59 74 81

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. januar 2026.

Thomas Rask
Dirigent



	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Marktoften Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovby, den 9. januar 2026

Direktion

Thomas Rask

Til kapitalejerne i Marktoften Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Marktoften Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 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

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 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.

Aabyhøj, den 9. januar 2026

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Steen Hestbech Capuzzi

statsautoriseret revisor
mne34302

Selskabsoplysninger

Selskabet

Marktoften Ejendomme ApS
Marktoften 11A
8464 Skovby

CVR-nr.: 42 59 74 81
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Thomas Rask

Revision

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og besidde samt udleje fast ejendomme i Danmark.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.478.225 mod 1.353.863 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 338.885 mod 183.046 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejere har via Styreg ApS har bekræftet, at de ikke vil kræve deres tilgodehavende hos selskabet indfriet, førend der er tilstrækkelig likviditet i selskabet hertil. Styreg ApS har underskrevet en støtteerklæring, hvori Styreg ApS forpligter sig til løbende at sikre, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed til at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder til betaling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Marktoften Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i den periode huslejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning 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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	1.478.225	1.353.863
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-514.238	-493.096
Driftsresultat	963.987	860.767
Andre finansielle indtægter	1.201	15.036
Øvrige finansielle omkostninger	-687.608	-628.923
Resultat før skat	277.580	246.880
3 Skat af årets resultat	61.305	-63.834
Årets resultat	338.885	183.046
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	338.885	183.046
Disponeret i alt	338.885	183.046

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	20.287.728	20.325.316
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.287.728</u>	<u>20.325.316</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.287.728</u>	<u>20.325.316</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	117.932	86.249
Tilgodehavende selskabsskat	25.000	10.000
Andre tilgodehavender	13.200	270.033
Periodeafgrænsningsposter	<u>12.490</u>	<u>12.968</u>
Tilgodehavender i alt	<u>168.622</u>	<u>379.250</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>52.374</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>168.622</u>	<u>431.624</u>
Aktiver i alt	<u>20.456.350</u>	<u>20.756.940</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>1.125.102</u>	<u>786.217</u>
Egenkapital i alt	<u>1.165.102</u>	<u>826.217</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>278.695</u>	<u>340.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>278.695</u>	<u>340.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.551.630	9.069.784
Gæld til pengeinstitutter	4.100.135	4.760.475
Deposita	904.506	904.506
Anden gæld	<u>3.266.600</u>	<u>3.146.200</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.822.871</u>	<u>17.880.965</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	1.193.581	1.170.488
Gæld til pengeinstitutter	144.815	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.260	26.405
Anden gæld	792.026	410.694
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>102.171</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.189.682</u>	<u>1.709.758</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>19.012.553</u>	<u>19.590.723</u>
Passiver i alt	<u>20.456.350</u>	<u>20.756.940</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedska- pital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	603.171	643.171
Årets overførte overskud eller underskud	0	183.046	183.046
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	786.217	826.217
Årets overførte overskud eller underskud	0	338.885	338.885
	40.000	1.125.102	1.165.102

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ejere har via Styreg ApS har bekræftet, at de ikke vil kræve deres tilgodehavende hos selskabet indfriet, førend der er tilstrækkelig likviditet i selskabet hertil. Styreg ApS har underskrevet en støtteerklæring, hvori Styreg ApS forpligter sig til løbende at sikre, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed til at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder til betaling.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering at anvendelse af going concern forudsætningen er forsvarlig.

2. Medarbejderforhold

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	<u>-61.305</u>	<u>63.834</u>
	<u>-61.305</u>	<u>63.834</u>

4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. oktober 2024	21.712.610	20.160.394
Tilgang i årets løb	<u>476.650</u>	<u>1.552.216</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>22.189.260</u>	<u>21.712.610</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	-1.387.294	-894.198
Årets afskrivninger	<u>-514.238</u>	<u>-493.096</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<u>-1.901.532</u>	<u>-1.387.294</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>20.287.728</u>	<u>20.325.316</u>

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet
	30/9 2025	fristet gæld	gæld
	<u>30/9 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>30/9 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.075.995	524.365	8.551.630
Gæld til pengeinstitutter	4.769.351	669.216	4.100.135
Deposita	904.506	0	904.506
Anden gæld	3.266.600	0	3.266.600
	<u>18.016.452</u>	<u>1.193.581</u>	<u>16.822.871</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.184 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 18.833 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. der giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 20.288 t.kr. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for alt mellemværende med Kompasbank A/S.