



## **Ejendomsselskabet Marsalle Horsens A/S**

Nørregade 28  
8783 Hornsyld  
CVR-nr. 39 35 17 22

# **Årsrapport 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. maj 2026

---

dirigent



## Indhold

Påtegninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	5
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	13



## Påtegninger

### Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2025 for Ejendomsselskabet Marsalle Horsens A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornsyld, den 12. maj 2026  
Direktion:

---

Henrik Holm

Bestyrelse:

---

Henrik Thrane Hedegaard  
formand

---

Henrik Holm

---

Robin Morrison Brejnholt

---

Peder Christian Brejnholt



## Påtegninger

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Marsalle Horsens A/S

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Marsalle Horsens A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.



## Påtegninger

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Horsens, den 12. maj 2026

### **Roesgaard**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34108



## Selskabsoplysninger

### Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Marsalle Horsens A/S  
Nørregade 28  
8783 Hornsyld

CVR-nr.: 39 35 17 22  
Hjemstedskommune: Hedensted  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Henrik Thrane Hedegaard (formand)  
Henrik Holm  
Robin Morrison Brejnholt  
Peder Christian Brejnholt

### Direktion

Henrik Holm

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Marsalle Horsens A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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. Endvidere indregnes 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende tilgodehavender og gæld.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Hornsyld Korn A/S-koncernens selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Hornsyld Korn A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	15-40 år	0-25 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 hhv. andre eksterne omkostninger.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2025	2024
<b>Nettoomsætning</b>		2.155.343	2.126.582
Andre eksterne omkostninger		-264.680	-236.862
<b>Bruttofortjeneste</b>		1.890.663	1.889.720
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-728.356	-728.356
<b>Resultat af primær drift</b>		1.162.307	1.161.364
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		14.154	14.538
Øvrige finansielle omkostninger	2	-710.796	-1.025.912
<b>Resultat før skat</b>		465.665	149.990
Skat af årets resultat	3	-102.424	-33.036
<b>Årets resultat</b>	4	363.241	116.954



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2025	2024
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Grunde og bygninger		<u>27.347.765</u>	<u>28.076.121</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>27.347.765</u>	<u>28.076.121</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>1.694</u>	<u>62.964</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.694</u>	<u>62.964</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>27.349.459</u></u>	<u><u>28.139.085</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2025	2024
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	6		
Aktiekapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		6.804.754	6.441.513
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>7.804.754</u>	<u>7.441.513</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat	7	<u>440.000</u>	<u>344.000</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	8	10.433.673	11.597.512
Anden gæld		<u>357.823</u>	<u>351.257</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>10.791.496</u>	<u>11.948.769</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.086.191	1.008.542
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.952.626	7.098.382
Anden gæld		<u>262.392</u>	<u>287.879</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>8.313.209</u>	<u>8.404.803</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>19.104.705</u>	<u>20.353.572</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>27.349.459</u>	<u>28.139.085</u>
<b>Hovedaktivitet</b>	1		
<b>Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.</b>	9		
<b>Nærtstående parter</b>	10		
<b>Personaleomkostninger</b>	11		



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Aktiekapital</b>		
Saldo primo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	6.441.513	6.324.559
Årets resultat	<u>363.241</u>	<u>116.954</u>
	<u>6.804.754</u>	<u>6.441.513</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><u>7.804.754</u></u>	<u><u>7.441.513</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom samt enhver hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

	2025	2024
<b>2 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	332.554	439.357
Andre finansielle omkostninger	378.242	586.555
	<u>710.796</u>	<u>1.025.912</u>

#### 3 Skat af årets resultat

Aktuelt sambeskatningsbidrag	-1.694	-62.964
Regulering sambeskatning tidligere år	8.118	0
Regulering af udskudt skat	104.000	96.000
Regulering udskudt skat tidligere år	-8.000	0
	<u>102.424</u>	<u>33.036</u>

#### 4 Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	363.241	116.954
	<u>363.241</u>	<u>116.954</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt
Kostpris 1. januar 2025	34.156.386	34.156.386
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2025	<u>34.156.386</u>	<u>34.156.386</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	6.080.265	6.080.265
Årets afskrivninger	728.356	728.356
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>6.808.621</u>	<u>6.808.621</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u>27.347.765</u>	<u>27.347.765</u>

#### 6 Egenkapital

Aktiekapitalen er fordelt på aktier á 1 kr. eller multipla heraf.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2025	2024
<b>7 Udskudt skat</b>		
Saldo 1. januar	344.000	248.000
Regulering af udskudt skat	96.000	96.000
	<u>440.000</u>	<u>344.000</u>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1/1 2025	Gæld i alt 31/12 2025	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til real- kreditinstitutter	12.606.054	11.519.864	1.086.191	10.433.673	6.616.015
Depositum	351.257	357.823	0	357.823	357.823
	<u>12.957.311</u>	<u>11.877.687</u>	<u>1.086.191</u>	<u>10.791.496</u>	<u>6.973.838</u>

### 9 Eventualforpligtelser for sikkerhedsstillelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.520 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 udgør 27.348 tkr.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Derudover har selskabet ikke andre kautions-, garanti eller eventualforpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

### Andre forpligtelser

Udover ovenstående har selskabet ingen andre forpligtelser.

### 10 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Marsalle Horsens A/S indgår i det konsoliderede regnskab for Hornsyld Korn A/S, med hjemsted i Hedensted, som er den mindste koncern hvori selskabet indgår.

<b>11 Personaleomkostninger</b>	2025	2024
Antal ansatte i regnskabsåret	0	0