

P/S Marshalls Alle

Skibbrogade 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 38 20 35 33

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.05.25

Casper Borgen Kjøller
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 16

Selskabet

P/S Marshalls Alle
c/o DEAS A/S
Skibbrogade 3
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 38 20 35 33
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Casper Borgen Kjøller

Bestyrelse

Casper Borgen Kjøller
Hans-Henrik Kjøller
Thomas Søgaard-Andersen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for P/S Marshalls Alle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. april 2025

Direktionen

Casper Borgen Kjøller

Bestyrelsen

Casper Borgen Kjøller

Hans-Henrik Kjøller

Thomas Søgaard-Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i P/S Marshalls Alle

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P/S Marshalls Alle for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

Aalborg, den 3. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Ødum Madsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne45893

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	2.220.957	2.019.524
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.200.000	-1.728.725
	Resultat af primær drift	3.420.957	290.799
2	Finansielle indtægter	267.026	238.906
3	Finansielle omkostninger	-2.937.804	-981.327
	Årets resultat	750.179	-451.622
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	750.179	-451.622
	I alt	750.179	-451.622

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	57.100.000	55.900.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	57.100.000	55.900.000
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.596.951	6.672.773
	Finansielle anlægsaktiver i alt	6.596.951	6.672.773
	Anlægsaktiver i alt	63.696.951	62.572.773
	Andre tilgodehavender	7.393	14.249
	Periodeafgrænsningsposter	22.748	22.379
6	Tilgodehavender i alt	30.141	36.628
	Likvide beholdninger	0	94.738
	Omsætningsaktiver i alt	30.141	131.366
	Aktiver i alt	63.727.092	62.704.139

	31.12.24	31.12.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	13.454.276	12.704.097
Egenkapital i alt	18.454.276	17.704.097
7 Gæld til realkreditinstitutter	40.070.819	40.335.712
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.487.658	3.356.856
7 Deposita	955.914	916.911
Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.514.391	44.609.479
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	276.726	213.105
Gæld til øvrige kreditinstitutter	411.681	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.359	82.955
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.435	24.884
Anden gæld	21.224	69.619
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	758.425	390.563
Gældsforpligtelser i alt	45.272.816	45.000.042
Passiver i alt	63.727.092	62.704.139

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af lejligheder samt erhvervslokale.

	2024	2023
	DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	267.026	238.906
I alt	267.026	238.906

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	136.593	132.480
Renteomkostninger i øvrigt	2.096.530	837.014
Øvrige finansielle omkostninger	704.681	11.833
I alt	2.937.804	981.327

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	46.043.828
Kostpris pr. 31.12.24	46.043.828
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	9.856.172
Dagsværdireguleringer i året	1.200.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	11.056.172
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	57.100.000

5. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder
Kostpris pr. 01.01.24	6.672.773
Afgang i året	-75.822
Kostpris pr. 31.12.24	6.596.951
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	6.596.951
	31.12.24 31.12.23 DKK DKK

6. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	6.596.951	6.672.773
---	-----------	-----------

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	276.726	37.605.845	40.347.545	40.548.817
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.487.658	3.356.856
Deposita	0	0	955.914	916.911
I alt	276.726	37.605.845	44.791.117	44.822.584

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	57.100.000	57.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.200.000	1.200.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.474 og et afkastkrav på 4,38%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene er beliggende på Marshalls Alle i Aalborg Øst og er opført i 2018. Vedligeholdelsesstanden er meget høj, og udlejningsgraden er ligeledes meget høj, hvilket resulterer i en lav tomgangsprocent på 3%.

Der er samlet 2.397 kvm. privat beboelse.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 40.629 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 57.100

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.