

Ejendommen Marsvej 10 ApS

Kongelysdalen 21, 8930 Randers NØ
CVR-nr.: 32 28 02 85

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

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

Christian Moestrup

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Thors Bakke 4, 2.
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 87 10 63 00
Randers@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Marsvej 10 ApS Kongelysdalen 21 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 32 28 02 85 Stiftet: 30. juni 2009 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Christian Moestrup
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Jyske Bank Åboulevarden 11 8000 Århus
	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Advokat	Advokat, partner Lars Møgelvang Hansen Adelgade 1 9500 Hobro

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendommen Marsvej 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 9. marts 2026

Direktion:

Christian Moestrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendommen Marsvej 10 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Marsvej 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Randers, den 9. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendoms erhvervelse, ejendomsbesiddelse og anden dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		6.213.022	5.975.317
Personaleomkostninger	1	-312.668	-310.775
Af- og nedskrivninger		-1.152.431	-1.039.568
Driftsresultat		4.747.923	4.624.974
Andre finansielle indtægter	2	38.292	14.128
Andre finansielle omkostninger	3	-463.080	-458.905
Resultat før skat		4.323.135	4.180.197
Skat af årets resultat	4	-951.090	-922.289
Årets resultat		3.372.045	3.257.908
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.550.000	2.500.000
Overført resultat		822.045	757.908
I alt		3.372.045	3.257.908

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		52.955.563	54.107.994
Materielle anlægsaktiver	5	52.955.563	54.107.994
Anlægsaktiver		52.955.563	54.107.994
Andre tilgodehavender		39.297	53.041
Periodeafgrænsningsposter		937.500	2.500
Tilgodehavender		976.797	55.541
Andre værdipapirer og kapitalandele		114.535	77.404
Værdipapirer og kapitalandele		114.535	77.404
Likvider		9.000.107	0
Omsætningsaktiver		10.091.439	132.945
Aktiver		63.047.002	54.240.939

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		30.788.450	29.966.405
Forslag til udbytte		2.550.000	2.500.000
Egenkapital		33.463.450	32.591.405
Hensættelse til udskudt skat		3.401.370	3.344.408
Hensatte forpligtelser		3.401.370	3.344.408
Banklån		6.700.350	10.087.381
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.700.350	10.087.381
Gæld til pengeinstitutter		3.375.416	3.499.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser		425.645	179.985
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.757.513	2.309.237
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		65	500.756
Selskabsskat		894.128	840.498
Anden gæld		10.029.065	887.387
Kortfristede gældsforpligtelser		19.481.832	8.217.745
Gældsforpligtelser		26.182.182	18.305.126
Passiver		63.047.002	54.240.939

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	29.966.405	2.500.000	32.591.405
Forslag til resultatdisponering		822.045	2.550.000	3.372.045
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-2.500.000	-2.500.000
Egenkapital 31. december 2025	125.000	30.788.450	2.550.000	33.463.450

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	306.816	307.146
Pensioner	3.564	2.574
Andre omkostninger til social sikring	2.288	1.055
	312.668	310.775
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	38.292	14.128
	38.292	14.128
3 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	463.080	458.905
	463.080	458.905
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	894.128	840.498
Regulering af udskudt skat	56.962	81.791
	951.090	922.289
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2025		70.671.508
Kostpris 31. december 2025		70.671.508
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		16.563.514
Årets afskrivninger		1.152.431
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		17.715.945
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		52.955.563

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Banklån	10.075.350	3.375.000	2.517.000	13.231.381
	10.075.350	3.375.000	2.517.000	13.231.381

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Chr. Moestrup Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der afgivet ejerpantebreve, på i alt 44.551 tkr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 53.068 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Marsvej 10 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	27.300.000

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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 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 diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.