



2talRevision
Registreret Revisionsfirma
CVR-nr. 29 09 13 31

Generatorvej 8D, 1. Th.
2860 Søborg

T: +45 98 10 00 00
E: info@2talrevision.dk
W: www.2talrevision.dk

MARKER EJENDOMME ApS

Bjørnbaksvej 25
2770 Kastrup
CVR-nr. 36 44 74 86

Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. marts 2026

Dirigent

Mads Marker Carøe

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSK*

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober - 30. september	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Marker Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 30. marts 2026

Direktionen

Mads Marker Carøe

Revisors erklæring

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Marker Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Marker Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Revisors erklæring

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

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.

Søborg, den 30. marts 2026

2talRevision

Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg
registreret revisor
MNE.nr.: mne30101

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Marker Ejendomme ApS
Bjørnbaksvej 25
2770 Kastrup

CVR-nr.	36 44 74 86
Stiftelsesdato:	28. november 2014
Hjemstedskommune:	Tårnby
Regnskabsår:	1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion

Mads Marker Carøe

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 8D, 1. th.
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. marts 2026 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom samt aktivitet forbundet hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2024/25, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober til 30. september

Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste	5.684.222	4.867.772
Af- og nedskrivninger	-203.183	-174.847
Resultat af ordinær drift	5.481.039	4.692.925
Finansielle indtægter	16.403	15.829
1 Finansielle omkostninger	-2.907.246	-1.596.965
Resultat før skat	2.590.196	3.111.789
2 Skat af årets resultat	-472.331	-819.876
ÅRETS RESULTAT	2.117.865	2.291.913
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	2.117.865	
Resultatdisponering i alt	2.117.865	

Balance pr. 30. september

Aktiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
3 Grunde og bygninger	95.767.223	54.374.881
Materielle anlægsaktiver i alt	95.767.223	54.374.881
Langfristede tilgodehavender hos kapitalinteresser	424.585	408.255
Finansielle anlægsaktiver i alt	424.585	408.255
ANLÆGSAKTIVER I ALT	96.191.808	54.783.136
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	77.154	60.827
Periodeafgrænsningsposter	245.196	0
Tilgodehavender i alt	322.350	60.827
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	322.350	60.827
AKTIVER I ALT	96.514.158	54.843.963

Balance pr. 30. september

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	13.062.998	10.945.133
EGENKAPITAL I ALT	13.112.998	10.995.133
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	38.308.877	11.265.595
4 Langfristet gæld til banker	4.340.633	181.860
4 Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	34.710.076	29.312.433
4 Skyldig selskabsskat, tilknyttede virksomheder	482.972	840.194
Langfristede gældsforpligtelser i alt	77.842.558	41.600.082
Modtagne forudbetalinger fra kunder	386.616	24.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser	403.832	15.000
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag	840.194	0
Anden gæld	394.440	130.729
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.096.201	459.277
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	37.937	36.477
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	2.399.382	1.582.546
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.558.602	2.248.748
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	83.401.160	43.848.830
PASSIVER I ALT	96.514.158	54.843.963
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Medarbejderforhold		

Egenkapitalopgørelse

	2025	2024
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	50.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Saldo ultimo	50.000	50.000
Overført resultat		
Saldo primo	10.945.133	8.653.220
Årets resultat	2.117.865	2.291.913
Saldo ultimo	13.062.998	10.945.133

Noter

1 Finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.277.443	1.102.564
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	1.460	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.628.343	494.401
	2.907.246	1.596.965

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	472.331	819.876
Årets regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	472.331	819.876

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	55.388.953
Årets tilgang	41.595.525
Kostpris ultimo	96.984.478
Afskrivninger primo	-1.014.072
Årets afskrivninger	-203.183
Afskrivninger ultimo	-1.217.255
Regnskabsmæssig værdi ultimo	95.767.223

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	30.09.2025	2025/26	del	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.405.078	1.096.201	38.308.877	33.468.308
Gæld til banker	4.340.633	0	4.340.633	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.710.076	0	34.710.076	0
Skyldig skat, tilknyttede virksomheder	1.323.166	840.194	482.972	0
	79.778.953	1.936.395	77.842.558	33.468.308

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties udgør 2.292 t.kr. pr. 30.09.2025. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.405 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 95.767 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 20.053 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle aktiver.

7 Medarbejderforhold

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Marker Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og handelsvarer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger, 20 - 50 år - restværdi 20%-80%

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

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning indregnes som omkostninger under andre eksterne omkostninger på anskaffelsestidspunktet.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.