

Ejendomsselskabet Markedsbakken II ApS

**Ådalen 89
9700 Brønderslev**

CVR-nr. 44 85 49 88

**Årsrapport for 2024
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. april 2025

Andreas Heegaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 15. maj - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Markedsbakken II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Markedsbakken II ApS for regnskabsåret 15. maj - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 23. april 2025

PJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 86 10 44

Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor
mne49133

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i ejendomme, samt opførelse og drift heraf, samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 2.765.279, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.805.279.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Markedsbakken II ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2024 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

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

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Dagsværdi fastsættes af ekstern vurderingsmand.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 15. maj - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.
Bruttotab		-39.772
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-39.772
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.005.986</u>
Resultat før finansielle poster		3.966.214
Finansielle omkostninger	2	<u>-420.774</u>
Resultat før skat		3.545.440
Skat af årets resultat	3	<u>-780.161</u>
Årets resultat		<u><u>2.765.279</u></u>
Overført resultat		<u>2.765.279</u>
		<u><u>2.765.279</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	4	<u>15.350.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.350.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.350.000</u>
Andre tilgodehavender		83.800
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		47.344
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.355</u>
Tilgodehavender		<u>140.499</u>
Likvide beholdninger		<u>1.939</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>142.438</u>
Aktiver i alt		<u><u>15.492.438</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>2.765.279</u>
Egenkapital		<u>2.805.279</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>827.505</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>827.505</u>
Banker		8.079.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.413
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.424.191
Periodeafgrænsningsposter		10.475
Deposita og forudbetalt leje		<u>293.300</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.859.654</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.859.654</u>
Passiver i alt		<u>15.492.438</u>
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 15. maj 2024	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	2.765.279	2.765.279
Egenkapital 31. december 2024	<u>40.000</u>	<u>2.765.279</u>	<u>2.805.279</u>

Noter

	<u>2024</u>
	kr.
1 Personalemkostninger	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>
 Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.	
2 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	253.644
Andre finansielle omkostninger	<u>167.130</u>
	<u>420.774</u>
3 Skat af årets resultat	
Årets udskudte skat	827.505
Sambeskatningsbidrag	<u>-47.344</u>
	<u>780.161</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 15. maj 2024	0
Tilgang i årets løb	<u>11.344.014</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>11.344.014</u>
Opskrivninger 15. maj 2024	0
Årets opskrivninger	<u>4.005.986</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>4.005.986</u>
Af- og nedskrivninger 15. maj 2024	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>15.350.000</u></u>

Investeringsejendommen består af 7 lejemål i Hjallerup, og er nyopført i 2024.

Ejendommen er beliggende på en god beliggenhed i Hjallerup, med kort afstand til skole, indkøb, motorvej E45 mv. Lejemålene vurderes til lav tomgang og minimalt vedligeholdelsesbehov.

Selskabet har anvendt en ekstern vurdering som grundlag for investeringsejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024. Vurderingen er udført af EDC erhverv Poul Erik Bech.

Værdiansættelsen er baseret på en afkastbaseret model, med et afkastkrav på 5,10%, baseret på ejendommens type og kvalitet, udlejningspotentialet, lejemålenes størrelse, minimalt vedligeholdelsesbehov, samt god central placering.

Ved ændring af afkastkrav til 5,5% vil dagsværdien for ejendomme reduceres med 1.090 t.kr.

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Restate Group ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2024 eller senere.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.