

# Marianneslyst ApS

Hejsager Strandvej 211, 6100 Haderslev

CVR-nr. 18 74 46 00

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2023

Dirigent:

.....  
Christian Meyer



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Marianneslyst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 26. juni 2023  
Direktion:

.....  
Christian Meyer

.....  
Thomas Olufsen Meyer

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Marianneslyst ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Marianneslyst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer 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 revisorers 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 26. juni 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Christian S. Christiansen  
statsaut. revisor  
mne32171

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Marianneslyst ApS
Adresse, postnr., by	Hejsager Strandvej 211, 6100 Haderslev
CVR-nr.	18 74 46 00
Stiftet	25. juni 1995
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	74 52 48 40
Direktion	Christian Meyer Thomas Olufsen Meyer
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt øvrig investeringsvirksomhed.

#### Ændring af anvendt regnskabspraksis

Virksomhedens ejendomme bliver fra regnskabsåret 2022 indregnet til dagsværdi. Ejendommene er tidligere indregnet til kostpris. Ændringen er foretaget for at give et mere retvisende billede af ejendommens værdi på statusdagen.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 298.360 kr. mod et overskud på 504.137 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 11.797.233 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Nettoomsætning</b>	1.199.205	1.194.705
	Andre eksterne omkostninger	-704.066	-435.475
	<b>Bruttoresultat</b>	495.139	759.230
2	Personaleomkostninger	0	-12.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	495.139	747.230
3	Finansielle indtægter	0	2.276
4	Finansielle omkostninger	-107.601	-103.269
	<b>Resultat før skat</b>	387.538	646.237
5	Skat af årets resultat	-89.178	-142.100
	<b>Årets resultat</b>	298.360	504.137
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	298.360	504.137
		298.360	504.137

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringssejdomme	15.600.000	7.473.786
		<u>15.600.000</u>	<u>7.473.786</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.600.000</u>	<u>7.473.786</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	456.084	334.147
	Periodeafgrænsningsposter	21.690	20.682
		<u>477.774</u>	<u>354.829</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>641.219</u>	<u>894.519</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.118.993</u>	<u>1.249.348</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>16.718.993</u>	<u>8.723.134</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
9	Selskabskapital	1.750.000	1.750.000
	Overført resultat	10.047.233	2.869.016
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.797.233</b>	<b>4.619.016</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.246.356	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.246.356</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.063.170	3.272.838
		<b>3.063.170</b>	<b>3.272.838</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	206.728	202.781
	Gæld til banker	0	99
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.230	135.686
	Skyldig selskabsskat	35.178	112.100
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	33.934	32.605
	Anden gæld	253.164	348.009
		<b>612.234</b>	<b>831.280</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.675.404</b>	<b>4.104.118</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>16.718.993</b>	<b>8.723.134</b>

1 Anvendt regnskabspraksis



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.750.000	2.364.879	4.114.879
Overført via resultatdisponering	0	504.137	504.137
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>1.750.000</b>	<b>2.869.016</b>	<b>4.619.016</b>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	1.750.000	2.869.016	4.619.016
Ændring i regnskabspraksis	0	6.879.857	6.879.857
Overført via resultatdisponering	0	298.360	298.360
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.750.000</b>	<b>10.047.233</b>	<b>11.797.233</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Marianneslyst ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomhedens ejendomme bliver fra regnskabsåret 2022 indregnet til dagsværdi. Ejendommene er tidligere indregnet til kostpris. Ændringen er foretaget for at give et mere retvisende billede af ejendommenes værdi på statusdagen.

Ændringen har medført en forøgelse af årets resultat for 2022 med 229.532 kr. før skat. Herudover resultere ovenstående ligeledes i en regulering af udskudt skat på 1.246.356 kr. Balancesummen for regnskabsåret 2022 er forøget med 8.355.745 kr., og egenkapitalen for regnskabsåret 2022 er forøget med 7.109.389 kr.

Dagsværdi målingen er foretaget med udgangspunkt i værdien i handel mellem uafhængige parter der forventes gennemført i juli 2023. Det har ikke været muligt at måle dagsværdien på et tidligere tidspunkt, hvorfor den samlede dagsværdiregulering er fortaget primo 2022.

Bortset fra ovenstående ændringer er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning består af periodiserede huslejeindtægter.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

##### Personaleomkostninger

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris fra og med regnskabsåret 2022. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2022	2021
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	12.000
	<u>0</u>	<u>12.000</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	2.276
	<u>0</u>	<u>2.276</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	107.601	103.269
	<u>107.601</u>	<u>103.269</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	89.178	142.100
	<u>89.178</u>	<u>142.100</u>

**6 Dagsværdioplysninger**

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investeringsejendomme
Dagsværdi, ultimo	15.600.000
Dagsværdiniveau	3

**7 Materielle anlægsaktiver**

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022	7.473.786
Kostpris 31. december 2022	7.473.786
Opskrivninger 1. januar 2022	0
Årets opskrivning	8.126.214
Opskrivninger 31. december 2022	8.126.214
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><u>15.600.000</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Investeringsejendomme

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort ud fra aktuel handel af de konkrete investeringsejendomme mellem uafhængige parter i 2023.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

#### 9 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 1.750.000 kr. det seneste år.

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.244.377 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Olufsen Meyer

### Direktion

På vegne af: Marianneslyst ApS

Serienummer: CVR:18744600-RID:61120613

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-06-27 09:34:37 UTC

NEM ID 

## Christian Meyer

### Direktion

På vegne af: Marianneslyst ApS

Serienummer: bd0bd892-4df7-4242-8a92-6c2bf0a39f3a

IP: 77.109.xxx.xxx

2023-06-27 13:06:02 UTC

Mit  

## Christian Meyer

### Dirigent

På vegne af: Marianneslyst ApS

Serienummer: bd0bd892-4df7-4242-8a92-6c2bf0a39f3a

IP: 77.109.xxx.xxx

2023-06-27 13:06:02 UTC

Mit  

## Christian Svane Christiansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:46513597

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-06-27 13:12:22 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XTQEN-20VUB-CGW8E-GXDBD-8YB3B-IJC5F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>