

# Marianneslyst ApS

Langforte 120, 6070 Christiansfeld

CVR-nr. 18 74 46 00

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2024

Dirigent:

.....  
Heide Vestergaard Frandsen

## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning  | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3  |
| Ledelsesberetning  | 4  |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december                           | 6  |
| Resultatopgørelse  | 6  |
| Balance  | 7  |
| Egenkapitalopgørelse   | 9  |
| Noter  | 10 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Marianneslyst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 4. juli 2024

Direktion:

.....  
Heide Vestergaard Frandsen

.....  
Mads Vestergaard Frandsen

## 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 2023 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.

Aabenraa, den 4. juli 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Mortensen  
statsaut. revisor  
mne32743

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                     |  |
|---------------------|--|
| Navn                | Marianneslyst ApS  |
| Adresse, postnr. by | Langforte 120, 6070 Christiansfeld                                 |
| CVR-nr.             | 18 74 46 00  |
| Stiftet             | 25. juni 1995  |
| Hjemstedskommune    | Kolding  |
| Regnskabsår         | 1. januar - 31. december   |
| Direktion           | Heide Vestergaard Frandsen<br>Mads Vestergaard Frandsen            |
| Revisor             | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Skibbroen 16, 6200 Aabenraa |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Ændring af anvendt regnskabspraksis

Virksomhedens ejendomme er 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. Ved regnskabsårets udløb er ejendommens dagsværdi reguleret med 390.000 kr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 653.637 kr. mod et overskud på 298.360 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 11.143.596 kr. Selskabet har skiftet ejerkreds i løbet af regnskabsåret 2023. I forlængelse af handlen har selskabet afholdt ekstraordinære omkostninger i størrelsesordenen 1.250 tkr. Disse omkostninger er den primære årsag til årets negative resultat. Selskabets ejendomme er fuldt udlejede på statustidspunktet og der forventes et positivt resultat for 2024.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2023       | 2022      |
|------|---|------------|-----------|
|      | <b>Nettoomsætning</b>   | 1.157.003  | 1.199.205 |
|      | Andre eksterne omkostninger                                       | -1.716.014 | -704.066  |
|      | <b>Bruttoresultat</b>   | -559.011   | 495.139   |
| 2    | Personaleomkostninger   | -200.000   | 0         |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 376.751    | 0         |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | -382.260   | 495.139   |
|      | Finansielle indtægter   | 195.288    | 0         |
|      | Finansielle omkostninger  | -265.398   | -107.601  |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | -452.370   | 387.538   |
| 3    | Skat af årets resultat  | -201.267   | -89.178   |
|      | <b>Årets resultat</b>   | -653.637   | 298.360   |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |            |           |
|      | Overført resultat   | -653.637   | 298.360   |
|      |   | -653.637   | 298.360   |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                             | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                  |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>            |                   |                   |
| 5    | <b>Materielle anlægsaktiver</b> |                   |                   |
|      | Investeringsejendomme           | 15.990.000        | 15.600.000        |
|      |                                 | <u>15.990.000</u> | <u>15.600.000</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <u>15.990.000</u> | <u>15.600.000</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>        |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>          |                   |                   |
|      | Tilgodehavende selskabsskat     | 36.526            | 0                 |
|      | Andre tilgodehavender           | 8.787.041         | 456.084           |
|      | Periodeafgrænsningsposter       | 19.627            | 21.690            |
|      |                                 | <u>8.843.194</u>  | <u>477.774</u>    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>     | <u>10.947</u>     | <u>641.219</u>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <u>8.854.141</u>  | <u>1.118.993</u>  |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>            | <u>24.844.141</u> | <u>16.718.993</u> |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2023              | 2022              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                   |                   |
|      | Selskabskapital                                    | 1.750.000         | 1.750.000         |
|      | Overført resultat                                  | 9.393.596         | 10.047.233        |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <u>11.143.596</u> | <u>11.797.233</u> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                   |                   |
|      | Udskudt skat                                       | 1.447.623         | 1.246.356         |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <u>1.447.623</u>  | <u>1.246.356</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                   |                   |
| 6    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 11.576.598        | 3.063.170         |
|      |  | <u>11.576.598</u> | <u>3.063.170</u>  |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
| 6    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 84.802            | 206.728           |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 252.404           | 83.230            |
|      | Skyldig selskabsskat                               | 0                 | 35.178            |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              | 0                 | 33.934            |
|      | Anden gæld   | 339.118           | 253.164           |
|      |  | <u>676.324</u>    | <u>612.234</u>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <u>12.252.922</u> | <u>3.675.404</u>  |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u>24.844.141</u> | <u>16.718.993</u> |

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023       | 1.750.000              | 10.047.233               | 11.797.233        |
| Overført via resultatdisponering | 0                      | -653.637                 | -653.637          |
| Egenkapital 31. december 2023    | <u>1.750.000</u>       | <u>9.393.596</u>         | <u>11.143.596</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Marianneslyst ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 tabs-erfaringer.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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 acontoskatte.

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

| kr.  | 2023    | 2022   |
|--|---------|--------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                 |         |        |
| Lønninger                                      | 200.000 | 0      |
|  | 200.000 | 0      |
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede       | 1       | 0      |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |         |        |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0       | 89.178 |
| Årets regulering af udskudt skat               | 201.267 | 0      |
|  | 201.267 | 89.178 |

### 4 Dagsværdioplysninger

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

| kr.               | Investeringsejen<br>domme |
|-------------------|---------------------------|
| Dagsværdi, ultimo | 15.990.000                |
| Dagsværdiniveau   | 3                         |

### 5 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Investeringsejen<br>domme |
|--|---------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 15.600.000                |
| Kostpris 31. december 2023                     | 15.600.000                |
| Opskrivninger 1. januar 2023                   | 0                         |
| Årets opskrivning                              | 390.000                   |
| Opskrivninger 31. december 2023                | 390.000                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b>15.990.000</b>         |

### 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.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 11.307.220 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet realkreditpantebreve på nom. 11.800 t.kr. med pant i selskabets investeringsejendomme der pr. 31. december 2023 har en bogført værdi på 15.990.000

# 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.”

## Heide Vestergaard Frandsen

### Direktion

På vegne af: Marianneslyst ApS

Serienummer: a1a872c7-f831-4ca7-b3df-cd5c367d2d4b

IP: 188.178.xxx.xxx

2024-07-04 09:37:55 UTC



## Heide Vestergaard Frandsen

### Dirigent

På vegne af: Marianneslyst ApS

Serienummer: a1a872c7-f831-4ca7-b3df-cd5c367d2d4b

IP: 188.178.xxx.xxx

2024-07-04 09:37:55 UTC



## Heide Vestergaard Frandsen

### Direktion

På vegne af: Marianneslyst ApS

Serienummer: a1a872c7-f831-4ca7-b3df-cd5c367d2d4b

IP: 188.178.xxx.xxx

2024-07-04 09:39:20 UTC



## Lars Gosvig Mortensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: b9153150-95bd-45cd-99fc-21156ad65201

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-04 09:51:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: MZBEE-M7E4H-JS4JD-KD1X2-XPOT5-LN47F

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**