
MARINA INVEST ApS

CVR-nr.: 89642310

Marinavej 12
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

24/02/2026

Laurids Iversen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden MARINA INVEST ApS
Marinavej 12
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 89642310
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Revisor A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB
Storegade 37
8700 Horsens
DK Danmark
CVR-nr.: 13737096
P-enhed: 1000616365

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for MARINA INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Skanderborg, den 10/02/2026

Direktion

Laurids Iversen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Marina Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Marina Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hatting, den 10/02/2026

A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB
CVR-nr.: 13737096
Niels Erik Jensen, mne472
Registreret revisor, FSR

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive investerings- og finansieringsvirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning

Nettoomsætning som omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler m.v.

Bruttofortjeneste/-tab

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/-tab.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab samt udbytter vedrørende værdipapirer.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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 klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Investeringsjendomme 40 år - Restværdi 0 %
Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under skattemæssig grænse samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter ikke-børsnoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og andre kapitalandele

Værdipapirer og andre kapitalandele måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		121.455	-58.489
Personaleomkostninger	1	-239.990	-239.545
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-99.076	-617.492
Resultat af ordinær primær drift		-217.611	-915.526
Andre finansielle indtægter		5.624.343	8.331.331
Andre finansielle omkostninger		-3.626.356	-1.084.953
Ordinært resultat før skat		1.780.376	6.330.852
Skat af årets resultat		-444.569	-1.561.771
Årets resultat		1.335.807	4.769.081
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.335.807	4.769.081
I alt		1.335.807	4.769.081

Særlige poster fra resultatopgørelsen	Note
	2

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		2.900.924	3.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		2.900.924	3.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.159.499	3.286.539
Andre tilgodehavender		50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		6.209.499	3.336.539
Anlægsaktiver i alt		9.110.423	6.336.539
Tilgodehavende skat		191.526	102.216
Andre tilgodehavender	3	2.818.863	2.819.843
Periodeafgrænsningsposter		5.461	5.924
Tilgodehavender i alt	4	3.015.850	2.927.983
Andre værdipapirer og kapitalandele		37.556.981	40.153.407
Værdipapirer og kapitalandele i alt		37.556.981	40.153.407
Likvide beholdninger		1.116.102	216.015
Omsætningsaktiver i alt		41.688.933	43.297.405
AKTIVER I ALT		50.799.356	49.633.944

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		48.089.843	46.754.036
Egenkapital i alt		48.289.843	46.954.036
Gæld til realkreditinstitutter		2.271.465	2.423.749
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.271.465	2.423.749
Gæld til realkreditinstitutter		152.285	152.297
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	28.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.763	9.227
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	18.635
Deposita		48.000	48.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		238.048	256.159
Gældsforpligtelser i alt		2.509.513	2.679.908
PASSIVER I ALT		50.799.356	49.633.944

Noter

1. Personaleomkostninger

	2025	2024
	kr.	kr.
Løn og gager	-235.200	-235.200
Andre omkostninger til social sikring	-4.790	-4.345
	-239.990	-239.545

2. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Der er i 2024 foretaget nedskrivning af investeringsejendomme til genindvindingsværdien. Nedskrivningen er indregnet i resultatopgørelsen som "Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver", som et udtryk for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

	2025	2024
	kr.	kr.
Nedskrivninger på anlægsaktiver	0	-502.923

3. Andre tilgodehavender

Samlet langfristet tilgodehavende udgør pr. 31/12 2025 t. kr. 2.819.

4. Tilgodehavender i alt

Tilgodehavende selskabsskat 2024

	2025 kr.	2024 kr.
Skat af årets resultat	0	-1.552.390
Frivillig indbetaling	0	1.500.000
Betalt udbytteskat	0	153.669
Creditlempelse	0	937
	0	102.216

Tilgodehavende selskabsskat 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Skat af årets resultat	-442.378	0
Frivillig indbetaling	340.000	0
Betalt udbytteskat	288.459	0
Creditlempelse	5.445	0
	191.526	0

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.423.750	152.285	2.271.465	1.661.772
	2.423.750	152.285	2.271.465	1.661.772

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pantsætning af aktiverne udgør pr. 31/12 2025 t. kr. 3.107.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31/12 2025 t. kr. 2.885.

7. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen kr.	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen kr.
Børsnoterede værdipapirer	37.556.981	425.397
Unoterede værdipapirer	6.159.499	-129.895
	43.716.480	295.502

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2025
	2