

---

# MARINA INVEST ApS

**CVR-nr.: 89642310**

Marinavej 12  
8660 Skanderborg

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

**02/02/2024**

---

**Laurids Iversen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**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: 01/01/2023 - 31/12/2023

**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 2023 - 31. december 2023 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 02/02/2024

## **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 2023 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 02/02/2024

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 ændret i forhold til foregående periode.

*Ændring af klassifikation og indregning af grunde og bygninger til investeringsejendomme.*  
Ændringen er foretaget da ejendommene besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter.

*Ændring af klassifikation og indregning af garantibeviser fra "Andre værdipapirer og kapitalandele" til "Andre tilgodehavender"*  
Ændringen er foretaget da der er tale om et garantibevis, der anses som et tilgodehavende.

Ændringerne har ikke medført beløbsmæssige ændringer i regnskabstallene for 2022 eller 2023.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene som følge af ovennævnte ændringer til regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte, er den anvendte regnskabspraksis 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 hvilket 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 %

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 kostpris.

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. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger måles til nominel værdi.

### **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 acontoskatte.

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 hos tilknyttede virksomheder" eller "Gæld til tilknyttede virksomheder".

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 afviklingen af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### **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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter forudmodtagede indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>43.766</b>	<b>11.988</b>
Personaleomkostninger	1	-236.257	-235.200
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-112.132	-117.006
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-304.623</b>	<b>-340.218</b>
Andre finansielle indtægter		6.884.921	3.980.809
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-564.370	-203.279
Andre finansielle omkostninger		-583.602	-8.941.118
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>5.432.326</b>	<b>-5.503.806</b>
Skat af årets resultat		-76.724	42.522
<b>Årets resultat</b>		<b>5.355.602</b>	<b>-5.461.284</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.355.602	-5.461.284
<b>I alt</b>		<b>5.355.602</b>	<b>-5.461.284</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		3.617.492	3.729.624
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.617.492</b>	<b>3.729.624</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.000.850	1.000.850
Andre tilgodehavender		50.750	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.051.600</b>	<b>1.050.850</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.669.092</b>	<b>4.780.474</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		117.081	416.175
Andre tilgodehavender	2	2.681.900	2.368.772
Periodeafgrænsningsposter		5.264	5.637
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.804.245</b>	<b>2.790.584</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		34.865.827	30.778.534
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>34.865.827</b>	<b>30.778.534</b>
Likvide beholdninger		775.959	877.299
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>38.446.031</b>	<b>34.446.417</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>44.115.123</b>	<b>39.226.891</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		29.711.666	24.356.064
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>29.911.666</b>	<b>24.556.064</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.576.047	2.728.323
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.576.047</b>	<b>2.728.323</b>
Gæld til realkreditinstitutter		152.276	152.256
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		11.382.990	11.706.680
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.192	8.616
Periodeafgrænsningsposter		7.363	7.363
Deposita		47.589	47.589
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.627.410</b>	<b>11.942.504</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.203.457</b>	<b>14.670.827</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>44.115.123</b>	<b>39.226.891</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	-235.200	-235.200
Andre omkostninger til social sikring	-1.057	0
	<b>-236.257</b>	<b>-235.200</b>

### 2. Andre tilgodehavender

Samlet langfristet tilgodehavende udgør pr. 31/12 2023 t.kr. 2.681.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	2.728.323	152.276	2.576.047	1.966.628
	<b>2.728.323</b>	<b>152.276</b>	<b>2.576.047</b>	<b>1.966.628</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

De samlede eventualforpligtelser pr. 31. december 2023 udgør kr. 0.

Selskabet er sambeskattet med LLI Holding ApS. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter i øvrige sambeskatningsselskaber udgør pr. 31. december 2023 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pantsætning af aktiverne udgør pr. 31/12 2023 t.kr. 3.107.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31/12 2023 t.kr. 3.617.

## 6. 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	34.865.827	4.698.770
	<b>34.865.827</b>	<b>4.698.770</b>

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1