

Marienlyst Århus Nord ApS

**Den Hvide Facet 1, 3e
7100 Vejle**

CVR-nr. 39 69 48 24

Årsrapport for 2025

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. marts 2026

Carl Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	7
Balance 31. december 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Marienlyst Århus Nord ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. marts 2026

Direktion

Morten Hansen
direktør

Bestyrelse

Peter Olsson
formand

Morten Hansen

Carl Nielsen

Jette Juhl Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Marienlyst Århus Nord ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Marienlyst Århus Nord ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10. marts 2026

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
mne16613

Nicolaj Haarup
Statsautoriseret revisor
mne46613

Selskabsoplysninger

Selskabet	Marienlyst Århus Nord ApS Den Hvide Facet 1, 3e 7100 Vejle CVR-nr.: 39694824 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Hjemsted: Vejle
Bestyrelse	Peter Olsson, formand Morten Hansen Carl Nielsen Jette Juhl Nielsen
Direktion	Morten Hansen, direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33963556 Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering af fast ejendom, herunder udvikling og udlejning af fast ejendom samt andet dermed efter direktionens skøn beslægtet arbejde.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på kr. 1,6 mio. baseret på en forventning til at kunne udnytte i takt med, at der sker frasalg af selskabets varebeholdninger som består af jordarealer.

Da værdien af det udskudte skatteaktiv er afhængig af den fremtidige udvikling, er der knyttet en vis usikkerhed til målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift. Der henvises til årsregnskabets note 1 for yderligere omtale heraf.

Investeringer

Selskabet har i tidligere regnskabsår indgået optionsaftaler med ret til at købe ejendomme og jord beliggende i Marienlyst Århus Nord. De samlede investeringer til køb af jord/ejendomme, betaling af optionspræmier og udgifter til rådgivning andrager ultimo 2025 kr. 81,1 mio. og er indregnet i balancen under "Varebeholdninger". De optionspræmier der er erlagt på endnu ikke udnyttede optionsaftaler, er indregnet som et finansielt aktiv, da det er overvejende sandsynligt at selskabet ønsker at udnytte optionerne.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		184.343	224.563
Andre driftsomkostninger		-27.231	-28.563
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.002.234</u>	<u>-2.545.978</u>
Resultat før skat		-1.845.122	-2.349.978
Skat af årets resultat	4	<u>408.102</u>	<u>516.995</u>
Årets resultat		<u>-1.437.020</u>	<u>-1.832.983</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.437.020</u>	<u>-1.832.983</u>
		<u>-1.437.020</u>	<u>-1.832.983</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Andre tilgodehavender		5.092.622	3.617.622
Udskudte skatteaktiver		<u>1.604.632</u>	<u>1.196.530</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>6.697.254</u>	<u>4.814.152</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.697.254</u>	<u>4.814.152</u>
Jord og ejendomme		<u>81.055.780</u>	<u>80.568.688</u>
Varebeholdninger		<u>81.055.780</u>	<u>80.568.688</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>5.818</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>5.818</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>81.055.780</u>	<u>80.574.506</u>
Aktiver i alt		<u><u>87.753.034</u></u>	<u><u>85.388.658</u></u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		520.000	520.000
Overført resultat		<u>31.846.942</u>	<u>33.283.962</u>
Egenkapital	5	<u>32.366.942</u>	<u>33.803.962</u>
Kreditinstitutter		48.479.585	45.058.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.500	85.534
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.725.444	6.404.131
Anden gæld		38.230	26.250
Deposita		<u>10.333</u>	<u>10.333</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>55.386.092</u>	<u>51.584.696</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>55.386.092</u>	<u>51.584.696</u>
Passiver i alt		<u>87.753.034</u>	<u>85.388.658</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	520.000	33.283.962	33.803.962
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.437.020</u>	<u>-1.437.020</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>520.000</u>	<u>31.846.942</u>	<u>32.366.942</u>

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har pr. 31.12.2025 indregnet et udskudte skatteaktiv på kr. 1,6 mio., som er opstået som følge af tidligere års driftsmæssige underskud. Som følge af en klar forventning om, at der er væsentlige merværdier på selskabets varebeholdninger, som består af jordarealer der skal frasælges, vurderer ledelsen at skatteaktivet fuldt ud kan udnyttes i takt med, at jordarealerne frasælges og de forventede avancer realiseres. Der er på nuværende en usikkerhed i forhold til, hvornår arealerne forventes at blive solgt, da salgstidspunktet afhænger af flere forhold. Men det er ledelsens klare forventning, at der uanset tidspunkt vurderes at blive realiseret tilstrækkelige høje skattepligtige avancer, som kan udnytte det indregnede skatteaktiv.

Da værdien af det udskudte skatteaktiv er afhængig af den fremtidige udvikling, er der knyttet en vis usikkerhed til målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	321.313	403.268
Andre finansielle omkostninger	<u>1.680.921</u>	<u>2.142.710</u>
	<u>2.002.234</u>	<u>2.545.978</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-408.102</u>	<u>-516.995</u>
	<u>-408.102</u>	<u>-516.995</u>

Noter

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
10.000 A-anparter á kr. 1	10.000
510.000 B-anparter á kr. 1	<u>510.000</u>
	<u><u>520.000</u></u>

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Marienlyst Århus Nord ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttotab er et sammendrag af andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger og tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle anlægsaktiver

Selskabet har erhvervet retten til at købe et stykke jord. Rettigheden måles til kostpris og indregnes som et finansielt aktiv, da det er overvejende sandsynligt at selskabet gør brug af denne rettighed.

Varebeholdninger

Beholdning af jord og ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris. Kostprisen opgøres som anskaffelsessummen samt afholdte omkostninger til byggemodning. Finansieringsudgifter indgår ikke i kostprisen. Nettorealisationsværdien opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg på et normal marked med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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