

Martin Invest A/S Skive

Resenvej 79

7800 Skive

CVR-nummer 29151199

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2018

Søren Hald Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Martin Invest A/S Skive
Resenvej 79
7800 Skive

CVR-nummer: 29151199
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse

Peter L. R. Jørgensen
Lars Alstrup
Palle Christensen
Søren Hald Vestergaard

Direktion

Søren Hald Vestergaard

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Martin Invest A/S Skive.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 31. maj 2018

Direktionen:

Søren Hald Vestergaard

Bestyrelsen:

Peter L. R. Jørgensen
Formand

Lars Alstrup

Palle Christensen

Søren Hald Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Martin Invest A/S Skive

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Martin Invest A/S Skive for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores

Den uafhængige revisors erklæringer

viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Skive, 31. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsautoriseret revisor
mne31404

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive investeringsvirksomhed herunder direkte og indirekte besiddelse af fast ejendom til udlejning i Danmark og i udlandet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat af den primære drift anses for tilfredsstillende.

Årets drift af de danske ejendomsaktiviteter er forløbet som planlagt og på tilfredsstillende vis.

I regnskabsåret har selskabet afhændet ikke uvæsentlig andel af selskabets udenlandske ejendomsaktiviteter.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Ingen væsentlige hændelser efter regnskabsårets afslutning.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

		2017	2016
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.947.943	1.944
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-118
	Resultat før finansielle poster	1.947.943	1.826
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	178
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-415.201	-860
	Indtægter af andre kapitalandele	-181.970	590
1	Finansielle indtægter	51.576	15.235
2	Finansielle omkostninger	-1.053.008	-596
	Resultat før skat	349.340	16.373
3	Skat af årets resultat	245.511	-2.392
	Årets resultat	594.851	13.981
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	594.851	13.981
	Resultatdisponering i alt	594.851	13.981
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
6	Investeringsejendomme	38.300.000	38.300
	Materielle anlægsaktiver	38.300.000	38.300
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.237.500	70
	Andre værdipapirer og kapitalandele	130.700	21
	Finansielle anlægsaktiver	2.368.200	91
	Anlægsaktiver i alt	40.668.200	38.391
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.963	31
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	8.143
	Udskudte skatteaktiver	60.000	60
	Andre tilgodehavender	50.400	269
	Periodeafgrænsningsposter	1.753	2
	Tilgodehavender	141.115	8.505
	Omsætningsaktiver i alt	141.115	8.505
	Aktiver i alt	40.809.315	46.896

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	7.825.320	7.230
7	Egenkapital i alt	8.825.320	8.230
	Gæld til realkreditinstitutter	26.367.526	29.502
8	Langfristede gældsforpligtelser	26.367.526	29.502
	Gæld til realkreditinstitutter	183.321	520
	Kreditinstitutter	3.341.253	7.866
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	772.346	748
	Gæld til tilknyttede virksomheder	764.996	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	542.370	0
	Anden gæld	12.182	30
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.616.469	9.163
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	31.983.995	38.666
	Passiver i alt	40.809.315	46.896
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægt, tilknyttede virk	44.000	0
Andre finansielle indtægter	7.576	15.235
Finansielle indtægter i alt	51.576	15.235
2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomhed	0	88
Andre finansielle omkostninger	1.053.008	508
Finansielle omkostninger i alt	1.053.008	596
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	542.370	0
Regulering af udskudt skat	-787.881	2.392
Skat af årets resultat i alt	-245.511	2.392

4 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

6 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Odense C, som blev anskaffet i 2006 og 2008. Ejendommene er fuldt udlejede boliglejemål. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2017	2016
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.110	1.100
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,39	5,38

		2017	2016
Noter		DKK	1.000 DKK

7	Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.000	7.230	8.230
	Årets resultat	0	595	595
	Egenkapital ultimo	1.000	7.825	8.825

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	24.818.302	26.731
--	------------	--------

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for moderselskabet DRSH Registreret Revisionsaktieselskab's bankgæld som udgør pr. 31.12.2017 TDKK 15.565.

Selskabet har kautioneret for datterselskabet Martin Invest A/S Finans's bankgæld, som pr. 31.12.2017 udgør TDKK 0.

Selskabet's total resthæftelse vedrørende K/S andele udgør pr. 31.12.2017 TDKK 1.386.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet DRSH registreret revisionsaktieselskab for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for eget bankmellemværende, bankmellemværende i moderselskaberne, Martin Invest A/S Finans og DRSH registreret revisionsaktieselskab og bankmellemværende i søsterselskabet Dansk Revision Skive A/S, er der afgivet håndpantstætning i selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og andre værdipapirer som i årsrapporten er indregnet til TDKK 2.368.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 26.551, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 38.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 9.100, der giver pant i investeringsejendomme,

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 38.300. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for eget bankmellemværende, bankmellemværende i moderselskaberne Martin Invest A/S Finans og DRSH A/S samt bankmellemværende i søsterselskabet Dansk Revision Skive A/S.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter andel af underbalance hos tilknyttede virksomheder, hvor selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

PENNEO

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

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

Søren Hald Vestergaard

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-072091727643

IP: 188.120.68.54

2018-05-31 06:43:56Z

NEM ID 

Søren Hald Vestergaard

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-072091727643

IP: 188.120.68.54

2018-05-31 06:43:56Z

NEM ID 

Søren Hald Vestergaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-072091727643

IP: 188.120.68.54

2018-05-31 06:43:56Z

NEM ID 

Palle Christensen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-293536167443

IP: 188.120.68.54

2018-05-31 06:53:05Z

NEM ID 

Peter Lange Rudbeck Jørgensen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-440913831707

IP: 188.120.68.54

2018-05-31 07:54:27Z

NEM ID 

Lars Astrup

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-534966360457

IP: 188.120.68.54

2018-05-31 14:31:13Z

NEM ID 

Claus Christensen Bredvig

Revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:24191321

IP: 212.98.118.164

2018-05-31 19:36:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V0E83-AUJ3T-EZIA7-N5I5S-U026I-5QYI7

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/validate>