

**Martinus Invest ApS
Tycho Brahes Alle 13
8464 Galten**

CVR-nr. 35 48 15 83

**Årsrapport for
1. januar 2018 - 31. december 2018
(Selskabets 5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26 / 3 2019

Dirigent

René Mouritsen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Martinus Invest ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 26. marts 2019

Direktion:

René Mouritsen

Claus Haugaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Martinus Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Martinus Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. marts 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065

Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE34278

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Martinus Invest ApS
Tycho Brahes Alle 13
8464 Galten

CVR nr.: 35 48 15 83

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion:

René Mouritsen
Claus Haugaard

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Martinus Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kun sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Depositum

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		4.293.147	11.878.719
Personaleomkostninger	1	225.823	0
Finansielle indtægter	2	1.360	0
Finansielle omkostninger	3	492.241	326.255
Resultat før skat		3.576.442	11.552.465
Skat af årets resultat	4	760.133	2.480.867
Årets resultat		2.816.309	9.071.598
Resultatdisponering			
Årets resultat		2.816.309	9.071.598
Overført fra tidligere år		10.454.796	1.383.198
Til disposition		13.271.105	10.454.796
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		13.271.105	10.454.796
I alt		13.271.105	10.454.796

Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		36.600.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		36.600.000	30.000.000
Anlægsaktiver i alt		36.600.000	30.000.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		16.196	0
Tilgodehavende selskabsskat		73.886	57.706
Tilgodehavender i alt		90.082	57.706
Likvide beholdninger		1.384.301	93.285
Likvide beholdninger i alt		1.384.301	93.285
Omsætningsaktiver i alt		1.474.383	150.991
Aktiver i alt		38.074.383	30.150.991

Balance 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	6	80.000	80.000
Overført overskud	6	13.271.105	10.454.796
Egenkapital i alt		13.351.105	10.534.796
Hensættelse til udskudt skat		3.221.842	2.487.823
Hensatte forpligtelser i alt		3.221.842	2.487.823
Gæld til realkreditinstitutter	7	17.496.494	13.582.881
Langfristede gældsforpligtelser i alt		17.496.494	13.582.881
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		404.500	400.000
Kreditinstitutter		0	126
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.500	41.267
Gæld til associerede virksomheder		40.459	2.467.556
Anden gæld		3.523.484	636.542
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.004.942	3.545.492
Gældsforpligtelser i alt		21.501.437	17.128.373
Passiver i alt		38.074.383	30.150.991
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018	2017
	Øvrige personaleomkostninger	225.823	0
	Personaleomkostninger i alt	225.823	0
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 0.		
2	Finansielle indtægter	2018	2017
	Finansielle indtægter associerede virksomheder	1.360	0
	Finansielle indtægter i alt	1.360	0
3	Finansielle omkostninger	2018	2017
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	36.729
	Øvrige finansielle omkostninger	492.241	289.526
	Finansielle omkostninger i alt	492.241	326.255
4	Skat af årets resultat	2018	2017
	Årets aktuelle skat	26.114	8.294
	Årets udskudte skat	734.019	2.472.573
	Skat af årets resultat i alt	760.133	2.480.867

Noter til årsrapporten

5	Materielle anlægsaktiver	Investeringsejendomme
	Kostpris primo	19.316.637
	Årets tilgang	3.312.203
	Kostpris ultimo	22.628.841
	Opskrivninger primo	10.683.363
	Årets opskrivninger	3.287.797
	Opskrivninger ultimo	13.971.159
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	36.600.000

Selskabet har fire ejendomme beliggende i Ry, Aalestrup, Galten og Aarhus. Ejendommene rummer samlet 3.071 m² fordelt med 1.737 m² til beboelse og 1.334 til erhvervsudlejning

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Ry, Aalestrup, Galten og Aarhus, 2-12 %
- Erhvervsjendom beliggende i Ry, Aalestrup, Galten og Aarhus, 2-12 %

6	Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	80.000	10.454.796	10.534.796
	Årets resultat	0	2.816.309	2.816.309
	Egenkapital ultimo	80.000	13.271.105	13.351.105

Noter til årsrapporten

7	Gæld til realkreditinstitutter	2018	2017
	DLR Kredit, Klostervej 2-4, 8680 Ry	6.000.000	0
	DLR Kredit, Søndergade 7, 8464 Galten	2.000.000	0
	DLR Kredit, Nørregade 18, 8464 Galten	2.000.000	0
	Handelsbanken 0891 1701562	1.172.500	1.242.500
	Handelsbanken 0891 1701554	4.200.000	4.200.000
	Handelsbanken 0891 1701279	0	488.180
	Handelsbanken 0891 1701082	0	882.947
	Handelsbanken 0891 1702763	0	3.548.749
	Handelsbanken 0891 1701287	318.781	388.943
	Handelsbanken 0891 1701821	1.000.000	1.000.000
	Handelsbanken 0891 2056342	0	831.562
	Handelsbanken 0891 1702399	0	1.400.000
	Handelsbanken 0891 1702968	1.209.713	0
	Overført til kortfristet gæld	-404.500	-400.000
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.496.494	13.582.881

Af den langfristede gæld forfalder DKK 15.959.539 til betaling efter 5 år

8 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 36.600.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

René Mouritsen

Som Direktion
PID: 9208-2002-2-592042029822 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2019 kl.: 16:49:09
Underskrevet med NemID

Claus Haugaard

Som Direktion
PID: 9208-2002-2-907104283119 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2019 kl.: 19:18:32
Underskrevet med NemID

Morten Ballum Lind Birkebæk

Som Revisor
RID: 54385333 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2019 kl.: 08:09:35
Underskrevet med NemID

René Mouritsen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-592042029822 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2019 kl.: 08:27:23
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 72f0ccebTJJU19790081

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.