

Martinus Invest ApS
Tycho Brahes Alle 13
8464 Galten

CVR-nr. 35 48 15 83

Årsrapport for
1. januar 2017 - 31. december 2017
(Selskabets 4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 9 / 3 2018

Dirigent



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 2017 - 31. december 2017 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 19. februar 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 19. februar 2018

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis, så ejendommene bliver præsenteret som investeringsejendomme med opskrivninger over resultatopgørelsen. Tidligere blev ejendommene præsenteret som grunde og bygninger og indregningen skete til kostpris minus afskrivninger.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 eksklusive 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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 ejendommenes 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 ejendommenes 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		11.878.719	504.053
Finansielle omkostninger	1	<u>326.255</u>	<u>305.594</u>
Resultat før skat		11.552.465	198.459
Skat af årets resultat	2	<u>2.480.867</u>	<u>57.442</u>
Årets resultat		<u>9.071.598</u>	<u>141.017</u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		9.071.598	141.017
Overført fra tidligere år		<u>1.383.198</u>	<u>1.242.181</u>
Til disposition		<u>10.454.796</u>	<u>1.383.198</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>10.454.796</u>	<u>1.383.198</u>
I alt		<u>10.454.796</u>	<u>1.383.198</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>30.000.000</u>	<u>16.250.808</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>30.000.000</u>	<u>16.250.808</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.000.000</u>	<u>16.250.808</u>
Tilgodehavende selskabsskat		<u>57.706</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>57.706</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>93.285</u>	<u>11.804</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>93.285</u>	<u>11.804</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>150.991</u>	<u>11.804</u>
Aktiver i alt		<u>30.150.991</u>	<u>16.262.612</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført overskud	4	10.454.796	1.383.198
Egenkapital i alt		10.534.796	1.463.198
Hensættelse til udskudt skat		2.487.823	15.250
Hensatte forpligtelser i alt		2.487.823	15.250
Gæld til realkreditinstitutter	5	13.582.881	11.734.132
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.582.881	11.734.132
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		400.000	374.142
Kreditinstitutter		126	353.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.267	31.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.467.556	1.700.382
Selskabsskat		0	15.526
Anden gæld		636.542	575.649
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.545.492	3.050.032
Gældsforpligtelser i alt		17.128.373	14.784.164
Passiver i alt		30.150.991	16.262.612
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger	2017	2016
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder	36.729	32.744
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>289.526</u>	<u>272.850</u>
	Finansielle omkostninger i alt	<u>326.255</u>	<u>305.594</u>
2	Skat af årets resultat	2017	2016
	Årets aktuelle skat	8.294	80.526
	Årets udskudte skat	<u>2.472.573</u>	<u>-23.084</u>
	Skat af årets resultat i alt	<u>2.480.867</u>	<u>57.442</u>
3	Investeringsejendomme		Investeringsejendomme
	Kostpris primo		16.930.514
	Årets tilgang		<u>2.386.123</u>
	Kostpris ultimo		<u>19.316.637</u>
	Afskrivninger primo		-679.706
	Årets opskrivninger		<u>11.363.069</u>
	Opskrivninger ultimo		<u>10.683.363</u>
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo		<u>30.000.000</u>

Selskabet har fire ejendomme beliggende i Ry, Aalestrup, Galten og Aarhus. Ejendommene rummer samlet 2.694 m² fordelt med 1.343 m² til beboelse og 1.351 til erhvervsudlejning

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Ry, Aalestrup, Galten og Aarhus, 4-10 %
- Erhvervsnejendom beliggende i Ry, Aalestrup, Galten og Aarhus, 4-10 %

Noter til årsrapporten

4	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	80.000	1.383.198	1.463.198
	Årets resultat	0	9.071.598	9.071.598
	Egenkapital ultimo	80.000	10.454.796	10.534.796

5	Gæld til realkreditinstitutter	2017	2016
	Handelsbanken 0891 1701562	1.242.500	1.312.490
	Handelsbanken 0891 1701554	4.200.000	4.200.000
	Handelsbanken 0891 1701279	488.180	520.192
	Handelsbanken 0891 1701082	882.947	930.136
	Handelsbanken 0891 1702763	3.548.749	3.689.296
	Handelsbanken 0891 1701287	388.943	456.160
	Handelsbanken 0891 1701821	1.000.000	1.000.000
	Handelsbanken 0891 2056342	831.562	0
	Handelsbanken 0891 1702399	1.400.000	0
	Overført til kortfristet gæld	-400.000	-374.142
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.582.881	11.734.132

Af den langfristede gæld forfalder DKK 2.000.000 til betaling efter 5 år

6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.