

## **Martinus Invest ApS**

**Maglehøjvej 6  
8680 Ry**

**CVR-nr. 35 48 15 83**

**Årsrapport for 2021  
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. februar 2022

---

René Mouritsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Martinus Invest 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 16. februar 2022

### **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 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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 16. februar 2022

Aros  
statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Ballum Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. MNE34278

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Martinus Invest ApS  
Maglehøjvej 6  
8680 Ry

CVR-nr.: 35 48 15 83

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 20. september 2013

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

René Mouritsen  
Claus Haugaard

### Revisor

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Martinus Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt 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

#### *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 et 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationstværdi.

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 nettorealisationstværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b><u>1.877.895</u></b>	<b><u>1.023.546</u></b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>559.333</u>	<u>1.227.707</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.437.228</b>	<b>2.251.253</b>
Finansielle indtægter	2	232.935	67.219
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.252.538</u>	<u>-881.706</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.417.625</b>	<b>1.436.766</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-313.569</u>	<u>-320.519</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>1.104.056</u></u></b>	<b><u><u>1.116.247</u></u></b>
Overført resultat		<u>1.104.056</u>	<u>1.116.247</u>
		<b><u><u>1.104.056</u></u></b>	<b><u><u>1.116.247</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>66.000.000</u>	<u>46.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>66.000.000</u></b>	<b><u>46.900.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>66.000.000</u></b>	<b><u>46.900.000</u></b>
Andre tilgodehavender		2.592	53.444
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>108.904</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.592</u></b>	<b><u>162.348</u></b>
Værdipapirer		<u>36.036</u>	<u>1.721.173</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>36.036</u></b>	<b><u>1.721.173</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>145.625</u></b>	<b><u>45.153</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>184.253</u></b>	<b><u>1.928.674</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>66.184.253</u></b>	<b><u>48.828.674</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>18.502.563</u>	<u>17.398.508</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>18.582.563</u></b>	<b><u>17.478.508</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.642.136</u>	<u>4.354.131</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.642.136</u></b>	<b><u>4.354.131</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.966.750	18.938.402
Gæld til kreditinstitutter		<u>4.902.860</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>37.869.610</u></b>	<b><u>20.938.402</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	511.550	0
Banker	6	254.741	547.725
Modtagne forudbetalinger fra kunder		36.850	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.300	1.795.331
Gæld til associerede virksomheder		29.275	10.610
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.018.124	2.844.268
Selskabsskat		19.711	0
Deposita og forudbetalinger		<u>1.179.393</u>	<u>859.699</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.089.944</u></b>	<b><u>6.057.633</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>42.959.554</u></b>	<b><u>26.996.035</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>66.184.253</u></b>	<b><u>48.828.674</u></b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	76	1.305
Andre finansielle indtægter	<u>232.859</u>	<u>65.914</u>
	<b><u>232.935</u></b>	<b><u>67.219</u></b>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.252.538</u>	<u>881.706</u>
	<b><u>1.252.538</u></b>	<b><u>881.706</u></b>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	25.564	11.616
Årets udskudte skat	<u>288.005</u>	<u>308.903</u>
	<b><u>313.569</u></b>	<b><u>320.519</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	17.398.507	17.478.507
Årets resultat	0	1.104.056	1.104.056
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>18.502.563</b>	<b>18.582.563</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	30.915.000	0
Mellem 1 og 5 år	2.051.750	18.938.402
Langfristet del	32.966.750	18.938.402
Inden for et år	511.550	0
	<b>33.478.300</b>	<b>18.938.402</b>
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.902.860	0
Mellem 1 og 5 år	0	2.000.000
Langfristet del	4.902.860	2.000.000
Kortfristet del	0	0
	<b>4.902.860</b>	<b>2.000.000</b>

### 7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og besidde ejendomme.

### 8 Eventualforpligtelser

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, er der givet pant på TDKK 40.690 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 66.000.

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.

## Claus Haugaard

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-907104283119  
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2022 kl.: 09:00:31  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## René Mouritsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-592042029822  
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2022 kl.: 22:07:13  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Morten Ballum Lind Birkebæk

---

Som Revisor  
RID: 54385333  
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2022 kl.: 10:42:46  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## René Mouritsen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-592042029822  
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2022 kl.: 10:49:08  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 389c72pTNyp247080481

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](http://www.esignatur.dk).