

Martinus Invest ApS

Maglehøjvej 6
8680 Ry

CVR-nr. 35 48 15 83

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. februar 2024

dirigent René Mouritsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 26. februar 2024

Direktion

René Mouritsen

Claus Haugaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til den daglige ledelse i Martinus Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Martinus Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Aarhus, den 26. februar 2024

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

Morten Boye 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 2023

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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 hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

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 finansiell 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

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>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.105.218	1.997.422
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-492.280</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.105.218	1.505.142
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>-847.305</u>
Resultat før finansielle poster		2.105.218	657.837
Finansielle indtægter	3	906	201
Finansielle omkostninger	4	<u>-2.722.135</u>	<u>-1.535.979</u>
Resultat før skat		-616.011	-877.941
Skat af årets resultat	5	<u>133.157</u>	<u>210.758</u>
Årets resultat		<u>-482.854</u>	<u>-667.183</u>
Overført resultat		<u>-482.854</u>	<u>-667.183</u>
		<u>-482.854</u>	<u>-667.183</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>64.400.000</u>	<u>64.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>64.400.000</u>	<u>64.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>64.400.000</u>	<u>64.400.000</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	6.043
Selskabsskat		<u>2.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>2.000</u>	<u>6.043</u>
Værdipapirer		<u>2.660</u>	<u>1.848</u>
Værdipapirer		<u>2.660</u>	<u>1.848</u>
Likvide beholdninger		<u>24.009</u>	<u>2.306</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>28.669</u>	<u>10.197</u>
Aktiver i alt		<u><u>64.428.669</u></u>	<u><u>64.410.197</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>17.352.528</u>	<u>17.835.380</u>
Egenkapital		<u>17.432.528</u>	<u>17.915.380</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.102.267</u>	<u>4.235.424</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.102.267</u>	<u>4.235.424</u>
Gæld til realkreditinstitutter		32.341.829	32.634.328
Gæld til kreditinstitutter		<u>3.502.047</u>	<u>3.527.027</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>35.843.876</u>	<u>36.161.355</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	315.000	353.000
Banker		496.297	431.112
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.625	40.300
Gæld til associerede virksomheder		713.312	27.095
Selskabsskat		0	193.954
Anden gæld		4.459.218	3.994.631
Deposita og forudbetalinger		<u>1.007.546</u>	<u>1.057.946</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.049.998</u>	<u>6.098.038</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>42.893.874</u>	<u>42.259.393</u>
Passiver i alt		<u>64.428.669</u>	<u>64.410.197</u>
Hovedaktivitet	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om dagsværdi	1		

Noter

	<u>2023</u>	
	kr.	
1 Oplysning om dagsværdi		
Andre værdipapirer og kapitalandele		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>906</u>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>2.660</u>	
Dagsværdien er opgjort på baggrund af den seneste noterede børskurs.		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-847.305</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-847.305</u>
Værdiregulering af investeringsaktiver i alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>-847.305</u></u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	201
Andre finansielle indtægter	<u>906</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	<u><u>906</u></u>	<u><u>201</u></u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	33.759	1.070
Andre finansielle omkostninger	<u>2.688.376</u>	<u>1.534.909</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u><u>2.722.135</u></u>	<u><u>1.535.979</u></u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	195.954
Årets udskudte skat	<u>-133.157</u>	<u>-406.712</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-133.157</u>	<u>-210.758</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommene består af udlejningsejendomme beliggende i Aarhus C, Galten og Ry. Ejendommene er værdiansat ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig budgetperiode, med en anvendt diskonteringsrente mellem 3 % og 6 %.

Normalindtjeningen for det kommende år vurderes at udgøre TDKK 3.052.

Driftsomkostningerne udgør mellem 15 % og 25 % af lejeindtægterne.

Tomgangsleje udgør mellem 0 % og 3 % af lejeindtægterne.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.987.328	32.656.829	315.000	30.893.000
Gæld til kreditinstitutter	<u>3.527.027</u>	<u>3.502.047</u>	<u>0</u>	<u>3.502.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.514.355</u>	<u>36.158.876</u>	<u>315.000</u>	<u>34.395.000</u>

8 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og besidde ejendomme

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, er der givet pant på TDKK 40.062 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 64.400.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Mouritsen

Direktør

ID: db6bad5d-53cc-44c5-aa2d-c6c88664aa55

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2024 kl.: 15:17:24

Underskrevet med MitID



Claus Haugaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Haugaard

Direktør

ID: 7b0bdfe4-b7df-4fda-9267-b3e9a9d9e9d0

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2024 kl.: 17:33:57

Underskrevet med MitID



Morten Boye Ballum Birkebæk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Boye Ballum Birkebæk

Revisor

ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2024 kl.: 21:37:59

Underskrevet med MitID



René Mouritsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Mouritsen

Dirigent

ID: db6bad5d-53cc-44c5-aa2d-c6c88664aa55

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2024 kl.: 22:46:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 916013kUkxx251590875

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.