

Martinus Invest ApS
Klostervej 2
8680 Ry

CVR-nr. 35 48 15 83

Årsrapport for
1. januar 2019 - 31. december 2019
(Selskabets 6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 6/2 2020

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 2019 - 31. december 2019 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.

Ry, den 27. januar 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 27. januar 2020

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065

Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE34278

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Martinus Invest ApS
Klostervej 2
8680 Ry

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Gager og personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		4.793.668	4.293.147
Personaleomkostninger	1	52.630	225.823
Resultat af primær drift		4.741.038	4.067.323
Finansielle indtægter	2	63.490	1.360
Finansielle omkostninger	3	940.263	492.241
Resultat før skat		3.864.265	3.576.442
Skat af årets resultat	4	853.108	760.133
Årets resultat		3.011.157	2.816.309
Resultatdisponering			
Årets resultat		3.011.157	2.816.309
Overført fra tidligere år		13.271.105	10.454.796
Til disposition		16.282.261	13.271.105
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		16.282.261	13.271.105
I alt		16.282.261	13.271.105

Balance 31. december

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		41.000.000	36.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		41.000.000	36.600.000
Anlægsaktiver i alt			
		41.000.000	36.600.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		11.035	16.196
Tilgodehavende selskabsskat		40.102	73.886
Periodeafgrænsningsposter		18.100	0
Tilgodehavender i alt		69.237	90.082
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.919.014	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.919.014	0
Likvide beholdninger		1.261.029	1.384.301
Likvide beholdninger i alt		1.261.029	1.384.301
Omsætningsaktiver i alt		3.249.280	1.474.383
Aktiver i alt		44.249.280	38.074.383

Balance 31. december

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført overskud	5	16.282.261	13.271.105
Egenkapital i alt		16.362.261	13.351.105
Hensættelse til udskudt skat		4.045.228	3.221.842
Hensatte forpligtelser i alt		4.045.228	3.221.842
Gæld til realkreditinstitutter	6	18.936.568	17.496.494
Langfristede gældsforpligtelser i alt		18.936.568	17.496.494
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		209.000	404.500
Kreditinstitutter		963.988	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.500	36.500
Gæld til associerede virksomheder		13.431	40.459
Anden gæld		3.680.304	3.523.484
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.905.224	4.004.942
Gældsforpligtelser i alt		23.841.791	21.501.437
Passiver i alt		44.249.280	38.074.383
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2019	2018	
	Øvrige personaleomkostninger	52.630	225.823	
	Personaleomkostninger i alt	52.630	225.823	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 0.			
2	Finansielle indtægter	2019	2018	
	Finansielle indtægter associerede virksomheder	581	1.360	
	Øvrige finansielle indtægter	62.909	0	
	Finansielle indtægter i alt	63.490	1.360	
3	Finansielle omkostninger	2019	2018	
	Øvrige finansielle omkostninger	940.263	492.241	
	Finansielle omkostninger i alt	940.263	492.241	
4	Skat af årets resultat	2019	2018	
	Årets aktuelle skat	29.722	26.114	
	Årets udskudte skat	823.386	734.019	
	Skat af årets resultat i alt	853.108	760.133	
5	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	80.000	13.271.105	13.351.105
	Årets resultat	0	3.011.157	3.011.157
	Egenkapital ultimo	80.000	16.282.261	16.362.261

Noter til årsrapporten

6	Gæld til realkreditinstitutter	2019	2018
	DLR Kredit, Høegh-Guldbergs gade 69A, 8000 Aarhus	9.360.000	0
	DLR Kredit, Klostervej 2-4, 8680 Ry	6.000.000	6.000.000
	DLR Kredit, Søndergade 7, 8464 Galten	1.892.784	2.000.000
	DLR Kredit, Nørregade 18, 8464 Galten	1.892.784	2.000.000
	Handelsbanken 0891 1701562	0	1.172.500
	Handelsbanken 0891 1701554	0	4.200.000
	Handelsbanken 0891 1701287	0	318.781
	Handelsbanken 0891 1701821	0	1.000.000
	Handelsbanken 0891 1702968	0	1.209.713
	Overført til kortfristet gæld	-209.000	-404.500
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.936.568	17.496.494

Af den langfristede gæld forfalder DKK 18.128.170 til betaling efter 5 år

7 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut og pengeinstitut er der givet pant tkr. 21.500 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 41.000.

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.

René Mouritsen

Som Direktion
PID: 9208-2002-2-592042029822 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2020 kl.: 18:29:40
Underskrevet med NemID

René Mouritsen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-592042029822 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2020 kl.: 18:29:40
Underskrevet med NemID

Claus Haugaard

Som Direktion
PID: 9208-2002-2-907104283119 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2020 kl.: 18:30:41
Underskrevet med NemID

Morten Ballum Lind Birkebæk

Som Revisor
RID: 54385333 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2020 kl.: 19:00:30
Underskrevet med NemID

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.