

## **Martinus Invest ApS**

Maglehøjvej 6  
8680 Ry

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

### **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. marts 2023

**dirigent René Mouritsen**

# 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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 17. marts 2023

### **Direktion**

René Mouritsen

Claus Hugaard

## 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 2022 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 revisorers 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 17. marts 2023

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 2022

Stiftet: 20. september 2013

Regnskabsår: 9. 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

### 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 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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b><u>1.997.422</u></b>	<b><u>1.877.895</u></b>
Andre driftsomkostninger		-492.280	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-847.305</u>	<u>559.333</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>657.837</b>	<b>2.437.228</b>
Finansielle indtægter	1	201	232.935
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.535.979</u>	<u>-1.252.538</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-877.941</b>	<b>1.417.625</b>
Skat af årets resultat	3	<u>210.758</u>	<u>-313.569</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-667.183</u></u></b>	<b><u><u>1.104.056</u></u></b>
Overført resultat		<u>-667.183</u>	<u>1.104.056</u>
		<b><u><u>-667.183</u></u></b>	<b><u><u>1.104.056</u></u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>64.400.000</u>	<u>66.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>64.400.000</b></u>	<u><b>66.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>64.400.000</b></u>	<u><b>66.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>6.043</u>	<u>2.592</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>6.043</b></u>	<u><b>2.592</b></u>
Værdipapirer		<u>1.848</u>	<u>36.036</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>1.848</b></u>	<u><b>36.036</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.306</b></u>	<u><b>145.625</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>10.197</b></u>	<u><b>184.253</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>64.410.197</b></u></u>	<u><u><b>66.184.253</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>17.835.380</u>	<u>18.502.563</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>17.915.380</u></b>	<b><u>18.582.563</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.235.424</u>	<u>4.642.136</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.235.424</u></b>	<b><u>4.642.136</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.634.328	32.966.750
Gæld til kreditinstitutter		<u>3.527.027</u>	<u>4.902.860</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>36.161.355</u></b>	<b><u>37.869.610</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	353.000	511.550
Banker	4	431.112	254.741
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.300	40.300
Gæld til associerede virksomheder		27.095	29.275
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.972.320	3.018.124
Selskabsskat		193.954	19.711
Anden gæld		22.311	0
Deposita og forudbetalinger		<u>1.057.946</u>	<u>1.216.243</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.098.038</u></b>	<b><u>5.089.944</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>42.259.393</u></b>	<b><u>42.959.554</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>64.410.197</u></b>	<b><u>66.184.253</u></b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	201	76
Andre finansielle indtægter	0	232.859
	<b>201</b>	<b>232.935</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.535.979	1.252.538
	<b>1.535.979</b>	<b>1.252.538</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	195.954	25.564
Årets udskudte skat	-406.712	288.005
	<b>-210.758</b>	<b>313.569</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	31.138.000	30.915.000
Mellem 1 og 5 år	1.496.328	2.051.750
Langfristet del	32.634.328	32.966.750
Inden for et år	353.000	511.550
	<b>32.987.328</b>	<b>33.478.300</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.527.027	4.902.860
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>3.527.027</u>	<u>4.902.860</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.527.027</u></b>	<b><u>4.902.860</u></b>

### 5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og besidde ejendomme.

### 6 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 2022 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: 24-03-2023 kl.: 15:16:06

Underskrevet med MitID



## Claus Haugaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Haugaard

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 16:30:03

Underskrevet med MitID



## Morten Ballum Boye Birkebæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Boye Ballum Birkebæk

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 16:31:34

Underskrevet med MitID



## René Mouritsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Mouritsen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2023 kl.: 09:58:32

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e5e185YmjKu249673912

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).