

**Marettly Ejendomsinvest ApS**  
**Kirkebakken 2, 7160 Tørring**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar 2021 - 30. juni 2022**

---

**CVR-nr. 42 02 72 35**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2022.

---

**Ebbe Marettly Sønderup**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar 2021 - 30. juni 2022**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 for Marett Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 19. december 2022

**Direktion**

Ebbe Marett Sønderup

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Maretty Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Maretty Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem 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 revisors 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 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.

Tørring, den 19. december 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Marety Ejendomsinvest ApS  
Kirkebakken 2  
7160 Tørring

CVR-nr.: 42 02 72 35  
Stiftet: 1. januar 2021  
Hjemsted: Hedensted Kommune  
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 30. juni 2022  
1. regnskabsår

**Direktion**

Ebbe Marety Sønderup

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Bredgade 29  
7160 Tørring

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i besiddelse og udlejning af beboelsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 207.115 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 83.632 kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Maretty Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger på udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede forbrugs- og fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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 og 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende udlejningsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt gæld til selskabsdeltagere og ledelse, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2021 - 30/6 2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>207.115</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-60.048
<b>Driftsresultat</b>	<b>147.067</b>
Andre finansielle indtægter	1.859
Øvrige finansielle omkostninger	-41.720
<b>Resultat før skat</b>	<b>107.206</b>
1 Skat af årets resultat	-23.574
<b>Årets resultat</b>	<b>83.632</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	83.632
<b>Disponeret i alt</b>	<b>83.632</b>

**Balance**

---

<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>	<u>30/6 2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Grunde og bygninger	<u>6.732.202</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.732.202</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>6.732.202</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
3 Udskudte skatteaktiver	<u>14.310</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.310</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>14.310</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>6.746.512</b></u>

**Balance**

<u>Note</u>	<u>30/6 2022</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	83.632
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>123.632</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	5.028.544
Deposita	134.249
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	500.000
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.662.793
4 Kortfristet del af langfristet gæld	242.758
Gæld til pengeinstitutter	173.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	480.719
5 Selskabsskat	37.884
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	960.087
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.622.880</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.746.512</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>83.632</u>	<u>83.632</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>83.632</u></b>	<b><u>123.632</u></b>

## Noter

		1/1 2021 - 30/6 2022		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat		37.884		
Årets regulering af udskudt skat		-14.310		
		<u>23.574</u>		
			<u>30/6 2022</u>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Tilgang i årets løb		6.792.250		
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>		<u>6.792.250</u>		
Årets afskrivninger		-60.048		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2022</b>		<u>-60.048</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>		<u>6.732.202</u>		
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021		3.300.000		
<b>3. Udskudte skatteaktiver</b>				
Udskudt skat af årets resultat		14.310		
		<u>14.310</u>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt 30/6 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.221.302	192.758	5.028.544	4.342.936
Deposita	134.249	0	134.249	134.249
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	550.000	50.000	500.000	300.000
	<u>5.905.551</u>	<u>242.758</u>	<u>5.662.793</u>	<u>4.777.185</u>

## Noter

---

30/6 2022

**5. Selskabsskat**

Beregnet selskabsskat for indeværende år

37.884

**37.884**

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.221 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 6.732 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.