

Til Erhvervsstyrelsen

Martens Invest ApS
Skånevej 5-7
6230 Rødekro

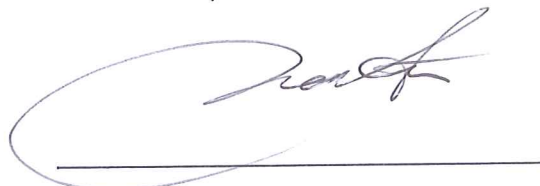
CVR nr. 42 13 63 28

Årsrapport for 2018/19

(44. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 20, 09 2019



Peter V. Martens

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-5
Ledelsesberetning	6-7
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Martens Invest ApS, Rødebro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

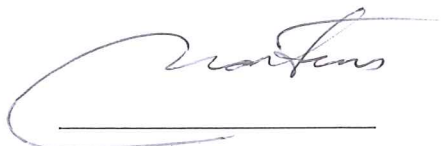
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødebro, den 10. september 2019

Direktionen

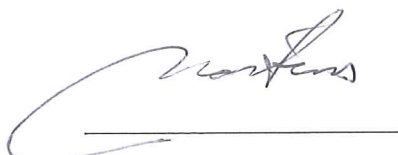


Peter V. Martens

Bestyrelse



Lillian Martens
formand



Peter V. Martens



Kira Martens-Anderson



Mark Martens-Anderson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Martens Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Martens Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter 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. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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.

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 begræset 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens regler om mellemregning med ledelsen

Et medlem af ledelsen har i regnskabsårets løb haft et mellemværende på t.kr. 1.434 med selskabet. Beløbet er, med tillæg af renter på t.kr. 34, tilbagebetalt inden regnskabsårets udløb jf. årsregnskabets note 4. Mellemværendet var i strid med selskabslovens § 210, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningens tidsfrister for indberetningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Aabenraa, den 10. september 2019

Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

Olaf Krag HD/R

Registreret revisor

MNE-nr. mne689

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, udlejning og investering i fast ejendom samt finansiering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet 2018/19 er afsluttet med et overskud efter skat på kr. 173.258 mod et overskud i 2017/18 på kr. 148.086.

Årets resultat anses for acceptabelt.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser til anslået dagsværdi, kr. 26.289.767, pr. 30. april 2019. Der er foretaget en individuel vurdering af alle ejendomme, hvilket ikke har givet anledning til at ændre værdiansættelsen i regnskabsåret.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler eller foretaget vurdering fra uafhængige vurderingsmænd.

De anvendte afkastsatser er individuelt fastsat for de enkelte investeringsejendomme og ligger mellem 8 % - 9,30 % p.a.

Særlige risici

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet; artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet; kontoform.

Selskabet gør brug af årsregnskabslovens regler om opførsel af investeringsejendomme til dagsværdi.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter fra erhvervsudlejning, indregnes løbende eks. moms. i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger, der omfatter løn og andre omkostninger til ledelsen vedrører administrationen af investeringsejendommene.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under åcontoskatteordningen mv.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Investeringssejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedisleje
- 3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) - administration
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2019/20. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings-
ejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af
ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.
Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte
omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgiv-
ning 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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse for året 2018/19

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	1.951.289	1.942.684
1. Personaleomkostninger	-1.434.475	0
Resultat før finansielle poster	516.814	1.942.684
Andre finansielle indtægter	176.024	66.135
Øvrige finansielle omkostninger	-469.225	-318.999
Resultat før værdiregulering	223.613	1.689.820
3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.500.000
Ordinært resultat før skat	223.613	189.820
2. Skat af årets resultat	-50.355	-41.734
Årets resultat	<u>173.258</u>	<u>148.086</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	-26.742	-51.914
Resultatdisponering i alt	<u>173.258</u>	<u>148.086</u>

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 30. april 2019

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Erhvervede rettigheder	0	0,0	0	0,0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0,0	0	0,0
3. Grunde og bygninger	26.289.767	86,2	28.989.767	93,1
Materielle anlægsaktiver i alt	26.289.767	86,2	28.989.767	93,1
Anlægsaktiver i alt	26.289.767	86,2	28.989.767	93,1
<u>Omsætningsaktiver</u>				
4. Tilgodeh. hos virksomhedsdeltag. og ledelse	0	0,0	0	0,0
Periodeafgrænsningsposter	68.738	0,2	75.444	0,2
Tilgodehavender i alt	68.738	0,2	75.444	0,2
Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.471.704	4,8	1.808.302	5,8
Likvide beholdninger i alt	2.683.577	8,8	259.092	0,8
Omsætningsaktiver i alt	4.224.019	13,8	2.142.838	6,9
Aktiver i alt	30.513.786	100,0	31.132.605	100,0

Balance pr. 30. april 2019

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	125.000	0,4	125.000	0,4
Overført resultat	25.156.057	82,4	25.182.799	80,9
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>200.000</u>	<u>0,7</u>	<u>200.000</u>	<u>0,6</u>
Egenkapital i alt	<u><u>25.481.057</u></u>	<u><u>83,5</u></u>	<u><u>25.507.799</u></u>	<u><u>81,9</u></u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>				
2. Hensættelser til udskudt skat	<u><u>2.472.778</u></u>	<u><u>8,1</u></u>	<u><u>2.642.596</u></u>	<u><u>8,5</u></u>
<u>Gældsforpligtelser</u>				
Modtagne forudbetalinger fra kunder	72.822	0,2	6.110	0,0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	0,1	22.000	0,1
Selskabsskat	95.111	0,3	182.204	0,6
Anden gæld	<u>2.370.018</u>	<u>7,8</u>	<u>2.771.896</u>	<u>8,9</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u><u>2.559.951</u></u>	<u><u>8,4</u></u>	<u><u>2.982.210</u></u>	<u><u>9,6</u></u>
Gældsforpligtelser i alt	<u><u>2.559.951</u></u>	<u><u>8,4</u></u>	<u><u>2.982.210</u></u>	<u><u>9,6</u></u>
Passiver i alt	<u><u>30.513.786</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>31.132.605</u></u>	<u><u>100,0</u></u>
5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
Note 1. Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
Personalemkostninger kan specificeres således:		
Løn og gager	1.434.475	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.434.475</u></u>	<u><u>0</u></u>
Note 2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	207.966	254.100
Regulering af skat vedr. tidligere år	12.207	0
Udskudte skatteforpligtelser ultimo	<u>2.472.778</u>	<u>2.642.596</u>
Udskudt skat i alt	2.472.778	2.642.596
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-2.642.596</u>	<u>-2.854.962</u>
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	<u>-169.818</u>	<u>-212.366</u>
Skat af årets resultat	<u><u>50.355</u></u>	<u><u>41.734</u></u>

Note 3. Værdiansættelse af investeringsejendomme

1. Opgørelse af ejendommens driftsafkast

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015.

En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

2. Fastsættelse af ejendommens afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed samt bygningernes vedligeholdelsesmæssige standard.

Den anvendte afkastsats er for ejendommene fastsat til mellem 8,00 - 9,30% p.a.

Note 4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i årets løb, som følge af en fejlhævning, haft et mellemværende på kr. 1.434.475 med direktionen. Beløbet er med tillæg af renter på kr. 33.503 indfriet inden regnskabsårets udløb.

Mellemværendet blev forrentet med 10,05% p.a. Der var ikke stillet sikkerhed for mellemværendet.

Note 5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grunde er der tinglyst følgende hæftelser:

	Kr.
Ejerpantebrev i eget depot (ej til sikkerhed)	5.000.000
Bygninger og grunde omfattet af pantebrevet, er i balancen opført til kr.	<u>12.000.000</u>