



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Til Erhvervsstyrelsen

Martens Invest ApS
Skånevej 5-7
6230 Rødekro
CVR nr. 42 13 63 28

Årsrapport for 2020/21
(46. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 24 / 9 2021



Peter V. Martens

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret
1. maj 2020 - 30. april 2021 for Martens Invest ApS, Rødekre.

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 2021 samt af resultatet
af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekre, den 14. september 2021

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 2020 - 30. april 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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.

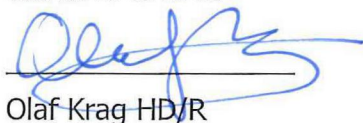
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 14. september 2021

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.

Oplysninger om egne kapitalandele

Informationer om egne kapitalandele i virksomhedens beholdninger

Antal egne kapitalandele i selskabets beholdning: 31.250 anparter

Pålydende værdi af egne kapitalandele i selskabets beholdning: 31.250 anparter

Procentdel af registrerede kapitalandele mv. af egne kapitalandele i selskabets beholdning: 25%

Kapitalandelene er i regnskabsåret erhvervet for t.kr. 6.380, som led i en kapitalejers udtræden af selskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet 2020/21 er afsluttet med et overskud efter skat på kr. 3.275.979 mod et overskud i 2019/20 på kr. 93.478.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser til anslået dagsværdi, kr. 18.675.000, pr. 30. april 2021. Der er foretaget en individuel vurdering af alle ejendomme, hvilket har givet anledning til at ændre værdiansættelsen i regnskabsåret. Dette fremgår af resultatopgørelsen.

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.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra bolig og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver samt andre indtægter og udgifter.

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.

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.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

Den af selskabet anvendte model indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
- 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 2021/22. 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.

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

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

Egenkapital

Egne kapitalandele:

Købs- og salgssummer for egne kapitalandele indregnes direkte i egenkapitalen.

Udbytte af egne kapitalandele indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 2020/21

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	<u>3.255.007</u>	<u>1.694.331</u>
Resultat før finansielle poster	3.255.007	1.694.331
4. Andre finansielle indtægter	815.053	5.797
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-20.681</u>	<u>-465.338</u>
4. Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>100.000</u>	<u>-1.114.767</u>
Ordinært resultat før skat	4.149.379	120.023
2. Skat af årets resultat	<u>-873.400</u>	<u>-26.576</u>
Årets resultat	<u><u>3.275.979</u></u>	<u><u>93.447</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overført resultat	<u>2.875.979</u>	<u>-306.553</u>
Resultatdisponering i alt	<u><u>3.275.979</u></u>	<u><u>93.447</u></u>

Bruttofortjeneste

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

Balance pr. 30. april 2021

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
3. Investeringsejendomme	<u>18.775.000</u>	<u>76,6</u>	<u>25.175.000</u>	<u>87,8</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.775.000</u>	<u>76,6</u>	<u>25.175.000</u>	<u>87,8</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>18.775.000</u></u>	<u><u>76,6</u></u>	<u><u>25.175.000</u></u>	<u><u>87,8</u></u>
Andre tilgodehavender	290.003	1,2	0	0,0
Tilgodehavende selskabsskat	4.421	0,0	0	0,0
Periodeafgrænsningsposter	<u>50.627</u>	<u>0,2</u>	<u>70.111</u>	<u>0,2</u>
Tilgodehavender i alt	<u>345.051</u>	<u>1,4</u>	<u>70.111</u>	<u>0,2</u>
4. Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>5.023.675</u>	<u>20,5</u>	<u>1.026.389</u>	<u>3,6</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>374.206</u>	<u>1,5</u>	<u>2.398.071</u>	<u>8,4</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>5.742.932</u></u>	<u><u>23,4</u></u>	<u><u>3.494.571</u></u>	<u><u>12,2</u></u>
Aktiver i alt	<u><u>24.517.932</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>28.669.571</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Balance pr. 30. april 2021

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	125.000	0,5	125.000	0,4
Overført resultat	21.445.483	87,5	24.849.504	86,7
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>400.000</u>	<u>1,6</u>	<u>400.000</u>	<u>1,4</u>
Egenkapital i alt	<u>21.970.483</u>	<u>89,6</u>	<u>25.374.504</u>	<u>88,5</u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>				
2. Hensættelser til udskudt skat	<u>1.419.836</u>	<u>5,8</u>	<u>2.334.552</u>	<u>8,1</u>
<u>Gældsforpligtelser</u>				
Forudbetalinger fra kunder	0	0,0	37.729	0,1
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	0,1	22.000	0,1
Selskabsskat	0	0,0	92.556	0,3
Anden gæld	805.725	3,3	808.230	2,8
Gæld til tilknyttet virksomhed	<u>299.888</u>	<u>1,2</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.127.613</u>	<u>4,6</u>	<u>960.515</u>	<u>3,4</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.127.613</u>	<u>4,6</u>	<u>960.515</u>	<u>3,4</u>
Passiver i alt	<u>24.517.932</u>	<u>100,0</u>	<u>28.669.571</u>	<u>100,0</u>
5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Noter til årsrapporten

Note 1. Særlige poster

Fortjeneste ved afhændelse af investeringsejendomme udgør 1,6 mio. kr., der er indtægtsført under posten "Andre driftsindtægter" i resultatopgørelsen (før bruttoresultat).

	Kr.	Sidste år
<u>Note 2. Skat af årets resultat</u>	1.788.116	164.802
Regulering af skat vedr. tidligere år	0	0
	1.788.116	164.802
Udskudte skatteforpligtelser ultimo	1.419.836	2.334.552
Udskudt skat i alt	1.419.836	2.334.552
Udskudte skatteforpligtelser primo	-2.334.552	-2.472.778
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	-914.716	-138.226
Skat af årets resultat	873.400	26.576

Note 3. Investeringsejendomme

Forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En ejendoms dagsværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

Der er ikke budgetteret med nævneværdig tomgangsleje, da ejendommene har en god beliggenhed og er i en god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske løbende genudlejning. To af ejendommene er beliggende i Røde kro, med butikslagerudlejning. Boligejendomme er også beliggende i Røde kro.

Ved beregningen af dagsværdien pr. 30. april 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav mellem 8,0% og 9,3 %.

Oplysninger om ejendomme

Antal erhvervsejendomme	2
Antal boligejendomme	1

Følsomhed ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen, samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 1,0 mio. kr.

En reduktion af afkastkravet på 0,5% vil forøge dagsværdien med 1,1 mio. kr.

Note 4. Aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst eller tab indr. i resultatopgør.
Investeringsejendomme	<u>18.775.000</u>	<u>100.000</u>
Børsnoterede værdipapirer	<u>5.023.675</u>	<u>794.873</u>

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)	<u>5.000.000</u>
Bygninger og grunde omfattet af pantebrevet, er i balancen opført til kr.	<u>12.000.000</u>

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LP Martens ApS og hæfter subsidært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter, royalties, som forfalder til betaling senere.