

Investeringselskabet MA ApS
Skt. Clemens Stræde 8, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 23 71 19

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30. april 2025

Mikkel Lyng Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. november 2023 - 31. oktober 2024	12
Balance pr. 31. oktober 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024 for Investeringselskabet MA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. april 2025

Direktion

Mikkel Lynge Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Investeringselskabet MA ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Investeringselskabet MA ApS for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 30. april 2025

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21

Henrik Sørensen
Registreret revisor
mne33214

Selskabsoplysninger

Selskabet	Investeringselskabet MA ApS Skt. Clemens Stræde 8, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 23 71 19
	Regnskabsperiode: 1. november 2023 - 31. oktober 2024
	Hjemsted: Aarhus C
Direktion	Mikkel Lyng Pedersen, direktør
Revisor	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom og dertil beslægtede investeringer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 18.221, og selskabets balance pr. 31. oktober 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.382.888.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet MA ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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.

Husleje

Huslejeindtægter indregnes således at de svarer til regnskabsperioden. Aconto vand og varme indregnes løbende som omsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. oktober 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3,09 % - 10,63 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast Nordicals markedsbarometer, samt salgspris på ejendommene.

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, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. november 2023 - 31. oktober 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		382.862	346.882
Personaleomkostninger	1	-169.922	-173.224
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		212.940	173.658
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.887	-1.887
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		211.053	171.771
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-8.007	15.211
Resultat før finansielle poster		203.046	186.982
Finansielle indtægter	4	10.452	12.616
Finansielle omkostninger	5	-189.724	-157.741
Resultat før skat		23.774	41.857
Skat af årets resultat	6	-5.553	-10.537
Årets resultat		18.221	31.320
Overført resultat		18.221	31.320
		18.221	31.320

Balance pr. 31. oktober 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.075.000	5.075.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>2.518</u>	<u>4.405</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>5.077.518</u>	<u>5.079.405</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.077.518</u>	<u>5.079.405</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		238.663	300.784
Andre tilgodehavender		0	2.805
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.082</u>	<u>11.365</u>
Tilgodehavender		<u>247.745</u>	<u>314.954</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>247.745</u>	<u>314.954</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.325.263</u></u>	<u><u>5.394.359</u></u>

Balance pr. 31. oktober 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.182.888	1.164.667
Egenkapital		1.382.888	1.364.667
Hensættelse til udskudt skat		59.848	62.025
Hensatte forpligtelser i alt		59.848	62.025
Gæld til realkreditinstitutter		2.804.933	2.953.776
Langfristede gældsforpligtelser	8	2.804.933	2.953.776
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	171.219	160.660
Banker		332.156	353.838
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.850	4.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.085	161.359
Gæld til tilknyttede virksomheder		189.628	105.064
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		28.602	27.502
Selskabsskat		7.730	7.606
Anden gæld		50.574	20.712
Deposita		171.750	173.150
Kortfristede gældsforpligtelser		1.077.594	1.013.891
Gældsforpligtelser i alt		3.882.527	3.967.667
Passiver i alt		5.325.263	5.394.359
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2023	200.000	1.164.667	1.364.667
Årets resultat	0	18.221	18.221
Egenkapital 31. oktober 2024	200.000	1.182.888	1.382.888

Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	76.821	68.866
Pensioner	18.000	20.000
Andre omkostninger til social sikring	6.173	4.954
Andre personaleomkostninger	68.928	79.404
	169.922	173.224
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.887	1.887
	1.887	1.887
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-8.007	15.211
Værdiregulering investeringsejendomme	-8.007	15.211
	-8.007	15.211
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.452	12.616
	10.452	12.616

Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	189.724	157.741
	189.724	157.741
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.730	7.606
Årets udskudte skat	-2.177	2.931
	5.553	10.537
7 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. november 2023		4.797.472
Tilgang i årets løb		8.006
Kostpris 31. oktober 2024		4.805.478
Værdireguleringer 1. november 2023		277.529
Årets værdireguleringer		-8.007
Værdireguleringer 31. oktober 2024		269.522
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2024		5.075.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 3,09% og 10,63% på hhv. den resterende ejerlejlighed I Rønne og investeringsejendom, som ligger i provinsby i Nordjylland.

Der betales gennemsnitlig 717 kr. pr. kvm. i leje.

Driftsomkostningerne udgør mellem 37 % og 44 % af lejeindtægterne inkl. vedligeholdelse.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. oktober 2024 er der anvendt i intervallet 3,09% - 10,63 %. Det kan opgøres til 9,01 %.

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

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

	-0,25%	Basis	0,25 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	8,76	9,01	9,26
Dagsværdi	4.893.616	5.075.000	5.172.775
Ændring i dagsværdi	-181.384	0	97.775

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. november 2023	Gæld 31. oktober 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.114.436	2.976.152	171.219	2.026.160
	3.114.436	2.976.152	171.219	2.026.160

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lyng Pedersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lyng Pedersen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.976, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2024 udgør 5.075 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Mikkel Lyng Pedersen

Navn returneret af MitId: Mikkel Lyng Pedersen
Direktør og Dirigent
På vegne af Investeringselskabet MA ApS
ID: 46f0d7cd-c6b9-4b6a-b417-327d823b2468
IP-adresse: 85.184.131.91:2360
Dato for underskrift: 01-05-2025 07:59:35 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Henrik Sørensen

Navn returneret af MitId: Henrik Sørensen
Revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
ID: a2ab5a2b-cbd3-41b0-bc6e-7fd79b56ad46
IP-adresse: 80.209.49.6:60542
Dato for underskrift: 01-05-2025 08:01:18 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 30b101SQwyR252520990