

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

CVR-nr. 35 23 71 19

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 29. april 2026

Mikkel Lyng Pedersen
dirigent

Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th. | 8700 Horsens | Telefon 75 64 78 11 | info@leifmikkelsen.dk | www.leifmikkelsen.dk
CVR. nr. 32676421 | Medlem af danske revisorer FSR

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. november 2024 - 31. oktober 2025	12
Balance pr. 31. oktober 2025	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025.

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 29. april 2026

Direktion

Mikkel Lyng 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 2024 - 31. oktober 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 revisors 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 29. april 2026

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 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35237119
	Regnskabsperiode: 1. november 2024 - 31. oktober 2025
	Hjemsted: Aarhus C
Direktion	Mikkel Lyng Pedersen, direktør
Revisor	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer CVR-nr.: 32676421 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 2024/25 udviser et overskud på kr. 52.515, og selskabets balance pr. 31. oktober 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.435.402.

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 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 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, samt andre driftsindtægter med fradrag for ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Husleje

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 skatemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skatemæssigt overskud.

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 poster 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 34.400 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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabs- mæssige 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. oktober 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastba- seret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrige- ret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening ka- pitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuel- le driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i ba- lancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3,07 % - 11,03 %, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

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 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

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 2024 - 31. oktober 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		349.910	382.862
Personaleomkostninger	1	<u>-171.440</u>	<u>-169.922</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		178.470	212.940
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-1.887</u>	<u>-1.887</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		176.583	211.053
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>47.762</u>	<u>-8.007</u>
Resultat før finansielle poster		224.345	203.046
Finansielle indtægter	4	6.311	10.452
Finansielle omkostninger	5	<u>-160.884</u>	<u>-189.724</u>
Resultat før skat		69.772	23.774
Skat af årets resultat	6	<u>-17.257</u>	<u>-5.553</u>
Årets resultat		<u>52.515</u>	<u>18.221</u>
Overført resultat		<u>52.515</u>	<u>18.221</u>
		<u>52.515</u>	<u>18.221</u>

Balance pr. 31. oktober 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.175.000	5.075.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		429.770	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>631</u>	<u>2.518</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>5.605.401</u>	<u>5.077.518</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.605.401</u>	<u>5.077.518</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	238.663
Andre tilgodehavender		1.718	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>741</u>	<u>9.082</u>
Tilgodehavender		<u>2.459</u>	<u>247.745</u>
Likvide beholdninger		<u>16.427</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>18.886</u>	<u>247.745</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.624.287</u></u>	<u><u>5.325.263</u></u>

Balance pr. 31. oktober 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>1.235.402</u>	<u>1.182.888</u>
Egenkapital		<u>1.435.402</u>	<u>1.382.888</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>69.940</u>	<u>59.848</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>69.940</u>	<u>59.848</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.657.568</u>	<u>2.804.933</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>2.657.568</u>	<u>2.804.933</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	152.908	171.219
Banker		0	332.156
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.000	16.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.786	109.085
Gæld til tilknyttede virksomheder		625.311	189.628
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		387.008	28.602
Selskabsskat		7.165	7.730
Anden gæld		57.449	50.574
Deposita		<u>171.750</u>	<u>171.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.461.377</u>	<u>1.077.594</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.118.945</u>	<u>3.882.527</u>
Passiver i alt		<u>5.624.287</u>	<u>5.325.263</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. november 2024	200.000	1.182.887	1.382.887
Årets resultat	<u>0</u>	<u>52.515</u>	<u>52.515</u>
Egenkapital 31. oktober 2025	<u>200.000</u>	<u>1.235.402</u>	<u>1.435.402</u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	140.443	76.821
Pensioner	-26.000	18.000
Andre omkostninger til social sikring	1.745	6.173
Andre personaleomkostninger	<u>55.252</u>	<u>68.928</u>
	<u>171.440</u>	<u>169.922</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>1.887</u>	<u>1.887</u>
	<u>1.887</u>	<u>1.887</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>47.762</u>	<u>-8.007</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>47.762</u>	<u>-8.007</u>
	<u>47.762</u>	<u>-8.007</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>6.311</u>	<u>10.452</u>
	<u>6.311</u>	<u>10.452</u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>160.884</u>	<u>189.724</u>
	<u>160.884</u>	<u>189.724</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.165	7.730
Årets udskudte skat	<u>10.092</u>	<u>-2.177</u>
	<u>17.257</u>	<u>5.553</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. november 2024		4.805.478
Tilgang i årets løb		<u>52.239</u>
Kostpris 31. oktober 2025		<u>4.857.717</u>
Værdireguleringer 1. november 2024		269.521
Årets værdireguleringer		<u>47.762</u>
Værdireguleringer 31. oktober 2025		<u>317.283</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2025		<u>5.175.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 3,07% og 11,03% på hhv. den resterende ejerlejlighed i Rønde og investeringsejendom, som ligger i provinsby i Nordjylland.

Der betales gennemsnitlig 781 kr. pr. kvm. i leje.

Driftsomkostningerne udgør mellem 37 % og 45 % af lejeindtægterne inkl. vedligeholdelse.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. oktober 2025 er der anvendt i intervallet 3,07% - 11,42 %. Det kan opgøres til 9,55 %.

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.

	<u>-0,25%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,25 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>9,12</u>	<u>9,37</u>	<u>9,62</u>
Dagsværdi	<u>5.267.767</u>	<u>5.175.000</u>	<u>4.996.266</u>
Ændring i dagsværdi	<u>92.767</u>	<u>0</u>	<u>-178.734</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. november 2024	<u>Gæld</u> 31. oktober 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.976.152</u>	<u>2.810.476</u>	<u>152.908</u>	<u>1.898.990</u>
	<u>2.976.152</u>	<u>2.810.476</u>	<u>152.908</u>	<u>1.898.990</u>

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. 2.810, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2025 udgør 5.175 t.kr.