



MA16 ApS

Østerågade 27, 2., 9000 Aalborg

CVR-nr. 21 81 44 90

Årsrapport

1. oktober 2021 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2023.

Niels Gustav Hedeager Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 31. december 2022 for MA16 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. 31. december 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 31. december 2022.

Der træffes på generalforsamlingen den 24. maj 2023 beslutning om, at årsregnskabet for 2022/23 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. maj 2023

Direktion

Ejner Andresen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i MA16 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MA16 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 begrænset 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentligt 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.

Aalborg, den 24. maj 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor
mne24699

Selskabsoplysninger

Selskabet	MA16 ApS Østerågade 27, 2. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 21 81 44 90
	Regnskabsår: 1. oktober - 31. december
Direktion	Ejner Andresen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Modervirksomhed	Start Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 265 t.kr. mod 213 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 373 t.kr. mod -23 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom indregnes til dagsværdi og værdiregulering i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

Selskabet har omlagt regnskabsår grundet ejerskifte og har derfor ændret sit regnskabsår til kalenderår og har ændret praksis for investeringsejendomme.

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i den anvendte regnskabspraksis. Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger. Det er efter ledelsens opfattelse et bedre retvisende billede, at indregne investeringsejendommene til dagsværdi, hvorfor der er foretaget praksisændring til indregning til dagsværdi.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2021 - 31/12 2022	1/10 2020 - 30/9 2021
Bruttofortjeneste	264.851	213.363
Værdiregulering af investeringsejendomme	131.095	0
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-207.647</u>
Resultat af primær drift	395.946	5.716
Andre finansielle indtægter	133.220	345.003
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-50.856</u>	<u>-13.356</u>
Resultat før skat	478.310	337.363
Skat af årets resultat	<u>-105.228</u>	<u>-360.486</u>
Årets resultat	373.082	-23.123
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	3.700.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-2.126.918</u>	<u>-3.723.123</u>
Disponeret i alt	373.082	-23.123

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	3.400.000	3.175.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.400.000</u>	<u>3.175.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.400.000</u>	<u>3.175.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.456.797	531.561
Periodeafgrænsningsposter	<u>17.979</u>	<u>5.660</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.474.776</u>	<u>537.221</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>2.444.647</u>
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>2.444.647</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.476.703</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.474.776</u>	<u>4.458.571</u>
Aktiver i alt	<u>5.874.776</u>	<u>7.633.571</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	215.431	2.342.349
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	3.700.000
Egenkapital i alt	<u>3.215.431</u>	<u>6.542.349</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	664.594	630.822
Hensatte forpligtelser i alt	<u>664.594</u>	<u>630.822</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.642.897	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.642.897	0
Kortfristet del af langfristet gæld	69.456	0
Gæld til pengeinstitutter	131.935	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.000	38.600
Selskabsskat	42.922	222.486
Anden gæld	103.541	199.314
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	351.854	460.400
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.994.751</u>	<u>460.400</u>
Passiver i alt	<u>5.874.776</u>	<u>7.633.571</u>
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	1/10 2021 - 31/12 2022	1/10 2020 - 30/9 2021
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	0	198.864
Andre omkostninger til social sikring	0	8.783
	0	207.647
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2021	2.511.568	3.223.044
Tilgang i årets løb	93.905	0
Afgang i årets løb	0	-711.476
Kostpris 31. december 2022	2.605.473	2.511.568
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	663.432	2.127.332
Årets regulering til dagsværdi	131.095	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.463.900
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	794.527	663.432
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	3.400.000	3.175.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Selskabets ejendom anvendes til industri.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8%
------------------------------------	----

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.712.353	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-69.456</u>	<u>0</u>
	<u>1.642.897</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.386.446</u>	<u>0</u>
4. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022		<u>3.400.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>131.095</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.712 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.400 t.kr.		
6. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MA16 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i den anvendte regnskabspraksis. Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger. Det er efter ledelsens opfattelse et bedre retvisende billede, at indregne investeringsejendommene til dagsværdi, hvorfor der er foretaget praksisændring til indregning til dagsværdi.

Ovenstående ændringer har medført en forbedring af årets resultat med 106.435 kr. (2021 -1.458.540 kr.). Balancesummen og egenkapitalen er for 2021/22 forøget med henholdsvis 3.032.963 og 2.399.021 kr., mens balancesummen og egenkapitalen for 2020/21 er forøget med 2.896.508 og 2.292.586 kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acon-toskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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