



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

INVESTERINGSSKABET MA APS
SKT. CLEMENS STRÆDE 8 1., 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. NOVEMBER 2017 - 31. OKTOBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. januar 2019

Mikkel Lynge Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. november 2017 - 31. oktober 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Investeringselskabet MA ApS Skt. Clemens Stræde 8 1. 8000 Aarhus C
	E-mail: investeringselskabetma@gmail.com
	CVR-nr.: 35 23 71 19
	Stiftet: 1. maj 2013
	Hjemsted: Aarhus C
	Regnskabsår: 1. november 2017 - 31. oktober 2018
Direktion	Mikkel Lynge Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 9. januar 2019

Direktion:

Mikkel Lynge Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Investeringselskabet MA ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet MA ApS for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 9. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32221

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomshandel og administration.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER - 31. OKTOBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.777.594	1.757.365
Personaleomkostninger.....	1	-791.728	-302.786
Af- og nedskrivninger.....		-768.522	-252.436
DRIFTSRESULTAT		217.344	1.202.143
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		50.286	-38.943
Andre finansielle indtægter.....	2	80.189	69.986
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.297.336	-587.075
RESULTAT FØR SKAT		-949.517	646.111
Skat af årets resultat.....	4	212.954	-167.919
ÅRETS RESULTAT		-736.563	478.192
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		50.286	-38.943
Overført resultat.....		-786.849	517.135
I ALT		-736.563	478.192

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		27.282.880	26.337.280
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		9.896	13.106
Materielle anlægsaktiver.....	5	27.292.776	26.350.386
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		342.641	239.550
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		830.000	830.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	1.172.641	1.069.550
ANLÆGSAKTIVER.....		28.465.417	27.419.936
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	701
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		364.205	192.158
Andre tilgodehavender.....		20.877	37.816
Periodeafgrænsningsposter.....		67.174	48.081
Tilgodehavender.....		452.256	278.756
Likvide beholdninger.....		0	5.462
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		452.256	284.218
AKTIVER.....		28.917.673	27.704.154

BALANCE 31. OKTOBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		2.462.319	3.432.641
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		164.836	114.550
Overført overskud.....		1.568.583	1.187.779
EGENKAPITAL.....	7	4.395.738	4.934.970
Hensættelse til udskudt skat.....		562.000	873.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		562.000	873.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.107.280	15.755.415
Banklån.....		987.051	450.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		100.417	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	19.194.748	16.205.415
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	1.113.343	2.118.270
Gæld til pengeinstitutter.....		580.324	1.016.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		108.169	170.132
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.394.556	868.044
Selskabsskat.....		336.681	172.776
Anden gæld.....		1.232.114	1.344.560
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.765.187	5.690.769
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.959.935	21.896.184
PASSIVER.....		28.917.673	27.704.154
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2016/17: 1)			
Løn og gager.....	634.020	212.654	
Pensioner.....	42.339	21.408	
Andre omkostninger til social sikring.....	7.263	2.791	
Andre personaleomkostninger.....	108.106	65.933	
	791.728	302.786	
 Andre finansielle indtægter			 2
Tilknyttede virksomheder.....	80.189	69.986	
	80.189	69.986	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Tilknyttede virksomheder.....	46.959	45.108	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.250.377	541.967	
	1.297.336	587.075	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	131.905	204.776	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-4.070	
Regulering af udskudt skat.....	-344.859	-32.787	
	-212.954	167.919	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. november 2017.....	22.368.298	16.048	
Tilgang.....	4.064.722	0	
Afgang.....	-1.696.266	0	
Kostpris 31. oktober 2018.....	24.736.754	16.048	
Opskrivninger 1. november 2017.....	4.516.550	0	
Opskrivninger solgte aktiver.....	-1.397.911	0	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	-9.277	0	
Årets opskrivninger	187.662	0	
Opskrivninger 31. oktober 2018.....	3.297.024	0	
Af- og nedskrivninger 1. november 2017.....	547.568	2.942	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-94.177	0	
Årets afskrivninger	297.507	3.210	
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2018.....	750.898	6.152	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2018.....	27.282.880	9.896	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	23.985.855		
Finansielle anlægsaktiver			6
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. november 2017.....	125.000	830.000	
Kostpris 31. oktober 2018.....	125.000	830.000	
Opskrivninger 1. november 2017.....	114.550	0	
Årets opskrivninger	50.286	0	
Egenkapitalbevægelser.....	52.805	0	
Opskrivninger 31. oktober 2018.....	217.641	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2018.....	342.641	830.000	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskabet 1/7 2015 ApS, Aarhus.....	342.641	50.286	100 %

NOTER

	Note
Egenkapital	7

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. november 2017..	200.000	3.432.641	114.550	1.187.779	4.934.970
Årets værdireguleringer.....		139.141			139.141
Andre reguleringer.....				52.805	52.805
Overførsel til/fra andre poster.		-1.114.848		1.114.848	
Forslag til årets resultatdispo- nering.....			50.286	-786.849	-736.563
Skat af egenkapitalbevægelser.		5.385			5.385
Egenkapital 31. oktober 2018.	200.000	2.462.319	164.836	1.568.583	4.395.738

Langfristede gældsforpligtelser

	1/11 2017 gæld i alt	31/10 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.836.185	18.807.674	700.394	13.562.869
Banklån.....	487.500	1.400.000	412.949	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....	0	100.417	0	0
	18.323.685	20.308.091	1.113.343	13.562.869

Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 19.180 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2018 udgør 27.283 tkr.

9

10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Investeringselskabet MA ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til aktivernes handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	5-50 år	0-60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.