



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

**INVESTERINGSELSKABET MA APS**  
**SKT. CLEMENS STRÆDE 8 1., 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. NOVEMBER 2018 - 31. OKTOBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. januar 2020

---

Mikkel Lynge Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. november 2018 - 31. oktober 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Investeringselskabet MA ApS Skt. Clemens Stræde 8 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 23 71 19 Stiftet: 1. maj 2013 Hjemsted: Aarhus C Regnskabsår: 1. november 2018 - 31. oktober 2019
<b>Direktion</b>	Mikkel Lynge Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019.

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 23. december 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 2018 - 31. oktober 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 23. december 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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.958.440</b>	<b>1.777.594</b>
Personaleomkostninger.....	1	-835.571	-791.728
Af- og nedskrivninger.....		-416.173	-768.522
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>706.696</b>	<b>217.344</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-277.263	50.286
Andre finansielle indtægter.....	2	12.583	80.189
Andre finansielle omkostninger.....	3	-819.605	-1.297.336
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-377.589</b>	<b>-949.517</b>
Skat af årets resultat.....	4	17.871	212.954
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-359.718</b>	<b>-736.563</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-277.263	50.286
Overført resultat.....		-82.455	-786.849
<b>I ALT</b> .....		<b>-359.718</b>	<b>-736.563</b>

## BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		28.281.504	27.282.880
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		6.686	9.896
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>28.288.190</b>	<b>27.292.776</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		530.671	342.641
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		0	830.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>530.671</b>	<b>1.172.641</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.818.861</b>	<b>28.465.417</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		354.338	364.205
Andre tilgodehavender.....		65.166	20.877
Periodeafgrænsningsposter.....		65.092	67.174
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>484.596</b>	<b>452.256</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>484.596</b>	<b>452.256</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>29.303.457</b>	<b>28.917.673</b>



## BALANCE 31. OKTOBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		2.548.718	2.462.319
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		480.671	164.836
Overført overskud.....		2.712.985	1.568.583
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>5.942.374</b>	<b>4.395.738</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		704.000	562.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>704.000</b>	<b>562.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.429.868	18.107.280
Banklån.....		936.450	987.051
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		85.000	100.417
Selskabsskat.....		71.710	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>18.523.028</b>	<b>19.194.748</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	1.015.134	1.113.343
Gæld til pengeinstitutter.....		975.423	580.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		287.458	108.169
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		401.123	1.394.556
Selskabsskat.....		131.905	336.681
Anden gæld.....		1.323.012	1.232.114
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.134.055</b>	<b>4.765.187</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.657.083</b>	<b>23.959.935</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>29.303.457</b>	<b>28.917.673</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2017/18: 3)			
Løn og gager.....	671.593	634.020	
Pensioner.....	46.224	42.339	
Andre omkostninger til social sikring.....	11.200	7.263	
Andre personaleomkostninger.....	106.554	108.106	
	<b>835.571</b>	<b>791.728</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	12.583	80.189	
	<b>12.583</b>	<b>80.189</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	65.211	46.959	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	754.394	1.250.377	
	<b>819.605</b>	<b>1.297.336</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	71.710	131.905	
Regulering af udskudt skat.....	-89.581	-344.859	
	<b>-17.871</b>	<b>-212.954</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. november 2018.....	24.736.754	16.048	
Tilgang.....	344.112	0	
<b>Kostpris 31. oktober 2019.....</b>	<b>25.080.866</b>	<b>16.048</b>	
Opskrivninger 1. november 2018.....	3.297.028	0	
Årets opskrivninger.....	1.052.642	0	
<b>Opskrivninger 31. oktober 2019.....</b>	<b>4.349.670</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. november 2018.....	750.898	6.152	
Årets afskrivninger.....	398.134	3.210	
<b>Af- og nedskrivninger 31. oktober 2019.....</b>	<b>1.149.032</b>	<b>9.362</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2019.....</b>	<b>28.281.504</b>	<b>6.686</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	25.095.603		

## NOTER

## Note

## Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. november 2018.....	125.000	0
<b>Kostpris 31. oktober 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>
Opskrivninger 1. november 2018.....	217.641	0
Årets opskrivninger .....	552.737	0
Egenkapitalbevægelser.....	-364.707	0
<b>Opskrivninger 31. oktober 2019.....</b>	<b>405.671</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2019.....</b>	<b>530.671</b>	<b>0</b>

## Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskabet 1/7 2015 ApS, Aarhus, .....	530.671	-277.263	100 %

## Egenkapital

7

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. november 2018..	200.000	2.462.319	164.836	1.568.583	4.395.738
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger.....		1.052.642			1.052.642
Andre reguleringer.....			593.098	233.098	826.196
Overførsel til/fra andre poster.		-734.662		993.759	259.097
Forslag til resultatdisponering..			-277.263	-82.455	-359.718
Skat af egenkapitalbevægelser.		-231.581			-231.581
<b>Egenkapital 31. oktober 2019.</b>	<b>200.000</b>	<b>2.548.718</b>	<b>480.671</b>	<b>2.712.985</b>	<b>5.942.374</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>8</b>
	31/10 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/10 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	18.125.368	695.500	14.856.975	18.807.674	700.394	
Banklån.....	1.256.084	319.634	300.000	1.400.000	412.949	
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....	85.000	20.000	0	100.417	0	
Selskabsskat.....	71.710	0	0	0	0	
	<b>19.538.162</b>	<b>1.035.134</b>	<b>15.156.975</b>	<b>20.308.091</b>	<b>1.113.343</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>9</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
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.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>10</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 18.490 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2019 udgør 26.026 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Investeringselskabet MA ApS for 2018/19 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 dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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 over 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.