



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. SAL, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. NOVEMBER 2015 - 31. OKTOBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. februar 2017

Mikkel Lyng Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. november 2015 - 31. oktober 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Investeringselskabet MA ApS Skt. Clemens Stræde 8, 1. sal 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 23 71 19
	Stiftet: 1. maj 2013
	Hjemsted: Aarhus C
	Regnskabsår: 1. november 2015 - 31. oktober 2016
Direktion	Mikkel Lynge Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
Pengeinstitut	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. november 2015 - 31. oktober 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016.

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 25. januar 2017

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 2015 - 31. oktober 2016 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 26. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomshandel.

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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		758.311	1.279.979
Personaleomkostninger.....	1	-327.645	-375.271
Af- og nedskrivninger.....		-179.150	-119.173
DRIFTSRESULTAT		251.516	785.535
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-175.738	0
Andre finansielle indtægter.....	2	68.475	4.808
Andre finansielle omkostninger.....	3	-351.973	-358.034
RESULTAT FØR SKAT		-207.720	432.309
Skat af årets resultat.....	4	24.969	-110.581
ÅRETS RESULTAT		-182.751	321.728
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		172.856	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-355.607	321.728
I ALT		-182.751	321.728

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		13.600.000	11.230.827
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		770.268	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	14.370.268	11.230.827
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		297.856	50.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		830.000	1.016.059
Finansielle anlægsaktiver.....	6	1.127.856	1.066.059
ANLÆGSAKTIVER.....		15.498.124	12.296.886
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		14.577	0
Periodeafgrænsningsposter.....		22.195	0
Tilgodehavender.....		36.772	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		36.772	0
AKTIVER.....		15.534.896	12.296.886
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		2.639.217	1.817.048
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		172.856	0
Overført overskud.....		602.030	561.930
EGENKAPITAL.....	7	3.614.103	2.578.978
Hensættelse til udskudt skat.....		682.000	492.023
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		682.000	492.023
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.874.262	7.427.643
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	7.874.262	7.427.643
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	384.968	170.780
Gæld til pengeinstitutter.....		309.532	188.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	77.500
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		798.822	751.200
Selskabsskat.....		115.059	207.896
Anden gæld.....		1.741.150	402.521
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.364.531	1.798.242
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.238.793	9.225.885
PASSIVER.....		15.534.896	12.296.886
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014/15: 1)			
Løn og gager.....	248.286	368.740	
Pensioner.....	19.607	0	
Omkostninger til social sikring.....	1.895	6.531	
Andre personaleomkostninger.....	57.857	0	
	327.645	375.271	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	68.475	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	4.808	
	68.475	4.808	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	49.253	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	302.720	358.034	
	351.973	358.034	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	131.059	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-9.144	0	
Regulering af udskudt skat.....	-15.825	-20.478	
	-24.969	110.581	
Materielle anlægsaktiver			5
		Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. november 2015.....	8.994.358	0	
Tilgang.....	1.473.240	770.268	
Kostpris 31. oktober 2016.....	10.467.598	770.268	
Opskrivninger 1. november 2015.....	2.355.642		
Årets opskrivninger.....	1.075.083		
Opskrivninger 31. oktober 2016.....	3.430.725		
Af- og nedskrivninger 1. november 2015.....	119.173		
Årets afskrivninger.....	179.150		
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2016.....	298.323		
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2016.....	13.600.000	770.268	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	10.216.388		

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. november 2015.....	50.000	0
Tilgang.....	75.000	830.000
Kostpris 31. oktober 2016.....	125.000	830.000
Årets opskrivninger.....	-175.738	0
Egenkapitalbevægelser.....	348.594	0
Opskrivninger 31. oktober 2016.....	172.856	0
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2016.....	297.856	830.000

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskabet 1/7 2015 ApS, Aarhus.....	297.856	-175.738	100 %

Egenkapital

7

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. november 2015..	200.000	1.817.048	0	561.930	2.578.978
Årets værdireguleringer.....		858.917			858.917
Andre reguleringer.....				348.594	348.594
Overførsel til/fra andre poster.		-47.113		47.113	
Forslag til årets resultatdisponering.....			172.856	-355.607	-182.751
Skat af egenkapitalbevægelser.		10.365			10.365
Egenkapital 31. oktober 2016.	200.000	2.639.217	172.856	602.030	3.614.103

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/11 2015 gæld i alt	31/10 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	7.598.423	8.259.230	384.968	6.162.109
	7.598.423	8.259.230	384.968	6.162.109

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

9

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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.259 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2016 udgør 13.600 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Investeringselskabet MA ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

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 tilknyttede virksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder 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. 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	0-40 %

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 tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

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

Tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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