

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

**CVR-nr. 35 23 71 19**

---

**Årsrapport for 2020/21**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 5. april 2022

---

Mikkel Lynge Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. november 2020 - 31. oktober 2021	14
Balance pr. 31. oktober 2021	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2020 - 31. oktober 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2020 - 31. oktober 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. april 2022

### Direktion

Mikkel Lyng Pedersen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Investeringselskabet MA ApS*

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet MA ApS for regnskabsåret 1. november 2020 - 31. oktober 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2020 - 31. oktober 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere**

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er tilbagebetalt efter regnskabsårets udløb.

Horsens, den 5. april 2022

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33214

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 35 23 71 19

Regnskabsperiode: 1. november 2020 - 31. oktober 2021

Hjemsted: Aarhus C

### Direktion

Mikkel Lyng Pedersen, direktør

### Revision

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
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 2020/21 udviser et underskud på kr. 79.466, og selskabets balance pr. 31. oktober 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.304.139.

### 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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Investeringssejendomme er indregnet til dagsværdi med løbende regulering i resultatopgørelsen jf. §38. Tidligere blev investeringssejendommens dagsværdi indregnet løbende over egenkapitalen og med afskrivninger jf. §41.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. oktober 2021:

- Årets resultat før skat reduceres med kr. 256.934

- Årets skat af praksisændringen udgør kr. 84.884.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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.

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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. 30.700 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 velinformerede 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. oktober 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,25 % - 11,25 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast Nordicals markedsbarometer og vurdering fra ejendomsmægler, samt salgspris på ejendommene der giver afkastkrav på 5,75 % - 11,00 %.

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.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Investeringselskabet MA ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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.

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 nettorealisationseværdi.

### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. november 2020 - 31. oktober 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>560.198</b>	<b>776.287</b>
Personaleomkostninger	1	-110.084	-822.105
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>450.114</b>	<b>-45.818</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-3.839	-528.954
Andre driftsomkostninger		0	-2.151.705
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>446.275</b>	<b>-2.726.477</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-368.144	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>78.131</b>	<b>-2.726.477</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		54.160	-1.193.080
Finansielle indtægter	4	20.526	45.680
Finansielle omkostninger	5	-153.682	-1.074.729
<b>Resultat før skat</b>		<b>-865</b>	<b>-4.948.606</b>
Skat af årets resultat	6	-78.601	278.657
<b>Årets resultat</b>		<b>-79.466</b>	<b>-4.669.949</b>
Foreslået udbytte		0	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-405.671
Overført resultat		-79.466	-4.864.278
		<b>-79.466</b>	<b>-4.669.949</b>

## Balance pr. 31. oktober 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	8.182.652	8.544.998
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.445	12.284
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.191.097</b>	<b>8.557.282</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	129.150
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>129.150</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.191.097</b>	<b>8.686.432</b>
Andre tilgodehavender		56.069	48.260
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	186.667	666.032
Udskudt skatteaktiv		0	11.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	14.682
Periodeafgrænsningsposter		24.503	28.208
<b>Tilgodehavender</b>		<b>267.239</b>	<b>768.182</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>3.484.992</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>267.239</b>	<b>4.253.174</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.458.336</b>	<b>12.939.606</b>

## Balance pr. 31. oktober 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		0	937.339
Overført resultat		1.104.139	246.266
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.304.139</b>	<b>1.983.605</b>
Hensættelse til udskudt skat		67.601	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>67.601</b>	<b>0</b>
Banker		0	976.084
Gæld til realkreditinstitutter		3.660.074	5.557.231
Pantebrev		25.000	45.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>3.685.074</b>	<b>6.578.315</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.800.689	2.729.796
Banker		508.504	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.571	423.289
Gæld til tilknyttede virksomheder		119.340	194.307
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		598.077	573.656
Selskabsskat		0	68.244
Anden gæld		2.641	112.494
Periodeafgrænsningsposter		0	15.000
Deposita		312.700	260.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.401.522</b>	<b>4.377.686</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.086.596</b>	<b>10.956.001</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.458.336</b>	<b>12.939.606</b>



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. november 2020	200.000	937.339	246.266	600.000	1.983.605
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-937.339	937.339	0	0
Korrigeret egenkapital 1. november 2020	200.000	0	1.183.605	600.000	1.983.605
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	0	-79.466	0	-79.466
<b>Egenkapital 31. oktober 2021</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>1.104.139</b>	<b>0</b>	<b>1.304.139</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	39.864	681.728
Pensioner	36.000	36.000
Andre omkostninger til social sikring	6.441	19.914
Andre personaleomkostninger	27.779	84.463
	<b>110.084</b>	<b>822.105</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	3.839	528.954
	<b>3.839</b>	<b>528.954</b>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-368.144	0
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-368.144</b>	<b>0</b>
	<b>-368.144</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.430	45.680
Andre finansielle indtægter	17.096	0
	<b>20.526</b>	<b>45.680</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	153.682	1.074.729
	<b>153.682</b>	<b>1.074.729</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-18.148
Årets udskudte skat	-6.283	-260.509
Regulering af udskudt skat primo	84.884	0
	<b>78.601</b>	<b>-278.657</b>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. november 2020		7.786.563
Tilgang i årets løb		5.797
Kostpris 31. oktober 2021		7.792.360
Værdireguleringer 1. november 2020		758.436
Årets værdireguleringer		-368.144
Værdireguleringer 31. oktober 2021		390.292
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2021</b>		<b>8.182.652</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 16 % og 49 % af lejeindtægterne.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. oktober 2021 er der anvendt i intervallet 4,25 % - 11,00 %.  
Det kan opgøres til 8,00 %.

## 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.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	7,75	8,00	8,25
Dagsværdi	8.370.000	8.182.000	7.863.000
Ændring i dagsværdi	188.000	0	-319.000

### 8 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	186.667	666.032

#### Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

##### Direktion

Udestående gæld	186.667	169.871
Rentefod (%)	10,05%	10,05%

Det ulovlige lån er betalt tilbage i december 2021 inkl. lovpligtige renter.

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. november 2020	Gæld 31. oktober 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.116.084	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.127.027	5.440.763	1.780.689	2.541.731
Pantebrev	65.000	45.000	20.000	0
	<b>9.308.111</b>	<b>5.485.763</b>	<b>1.800.689</b>	<b>2.541.731</b>

## Noter

### 10 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.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.441, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2021 udgør 8.182 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Mikkel Lyng Pedersen

Som Direktør  
På vegne af Investeringselskabet MA  
PID: 9208-2002-2-026264586453  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2022 kl.: 20:04:05  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Sørensen

Som Revisor  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
RID: 19299236  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2022 kl.: 20:06:52  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Mikkel Lyng Pedersen

Som Dirigent  
På vegne af Investeringselskabet MA  
PID: 9208-2002-2-026264586453  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2022 kl.: 20:07:42  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).