



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 2019 - 31. OKTOBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. marts 2021

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 2019 - 31. oktober 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2019 - 31. oktober 2020
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 2019 - 31. oktober 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020.

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 5. marts 2021

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 2019 - 31. oktober 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 forpligtede 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 5. marts 2021

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		776.287	1.958.440
Personaleomkostninger.....	1	-822.105	-835.571
Af- og nedskrivninger.....		-528.954	-416.173
Andre driftsomkostninger.....		-2.151.705	0
DRIFTSRESULTAT		-2.726.477	706.696
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-1.193.080	-277.263
Andre finansielle indtægter.....	2	45.680	12.583
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.074.729	-819.605
RESULTAT FØR SKAT		-4.948.606	-377.589
Skat af årets resultat.....	4	278.657	17.871
ÅRETS RESULTAT		-4.669.949	-359.718
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-405.671	-277.263
Overført resultat.....		-4.864.278	-82.455
I ALT		-4.669.949	-359.718

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		8.545.000	28.281.504
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		12.284	6.686
Materielle anlægsaktiver.....	5	8.557.284	28.288.190
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		129.150	530.671
Finansielle anlægsaktiver.....	6	129.150	530.671
ANLÆGSAKTIVER.....		8.686.434	28.818.861
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	354.338
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	7	666.032	0
Udskudte skatteaktiver.....		11.000	0
Andre tilgodehavender.....		48.260	65.166
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		14.682	0
Periodeafgrænsningsposter.....		28.208	65.092
Tilgodehavender.....		768.182	484.596
Likvide beholdninger.....		3.484.992	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.253.174	484.596
AKTIVER.....		12.939.608	29.303.457

BALANCE 31. OKTOBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		937.340	2.548.718
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	480.671
Overført overskud.....		246.266	2.712.985
Forslag til udbytte.....		600.000	0
EGENKAPITAL.....		1.983.606	5.942.374
Hensættelse til udskudt skat.....		0	704.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	704.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		45.000	85.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.557.231	17.429.868
Banklån.....		976.084	936.450
Selskabsskat.....		0	71.710
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	6.578.315	18.523.028
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.569.796	695.500
Gæld til pengeinstitutter.....		140.000	1.295.057
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		20.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		423.290	287.458
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	401.123
Selskabsskat.....		68.244	131.905
Anden gæld.....		1.141.357	1.323.012
Periodeafgrænsningsposter.....		15.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.377.687	4.134.055
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.956.002	22.657.083
PASSIVER.....		12.939.608	29.303.457
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. november 2019.....	200.000	2.548.718	480.671	2.712.985	0	5.942.374
Forslag til resultatdisponering.....			-405.671	-4.864.278	600.000	-4.669.949
Andre lovpligtige bindinger						
Andre reguleringer.....		425.605				425.605
Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger.....		-168.916				-168.916
Overførsler						
Ned- og afskrivninger.....		-20.196		20.196		0
Tilladt udligning.....		-2.302.363	-75.000	2.377.363		0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		454.492				454.492
Egenkapital 31. oktober 2020.....	200.000	937.340	0	246.266	600.000	1.983.606

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	3	
Løn og gager.....	681.728	671.593	
Pensioner.....	42.816	46.224	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.735	11.200	
Andre personaleomkostninger.....	90.826	106.554	
	822.105	835.571	
 Andre finansielle indtægter			 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	34.009	12.583	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	11.671	0	
	45.680	12.583	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.751	11.684	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.072.978	807.921	
	1.074.729	819.605	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-18.148	71.710	
Regulering af udskudt skat.....	-260.509	-89.581	
	-278.657	-17.871	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. november 2019.....	25.080.866	16.048	
Tilgang.....	4.371.800	9.437	
Afgang.....	-21.666.104	0	
Kostpris 31. oktober 2020.....	7.786.562	25.485	
Opskrivninger 1. november 2019.....	4.349.669	0	
Opskrivninger solgte aktiver.....	-3.352.332	0	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	-168.916	0	
Årets opskrivninger	425.605	0	
Opskrivninger 31. oktober 2020.....	1.254.026	0	
Af- og nedskrivninger 1. november 2019.....	1.149.032	9.362	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-1.178.558	0	
Nedskrivning.....	214.085	0	
Årets afskrivninger	311.029	3.839	
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2020.....	495.588	13.201	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2020.....	8.545.000	12.284	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	7.343.287		
Finansielle anlægsaktiver			6
		Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. november 2019.....		125.000	
Tilgang.....		791.559	
Kostpris 31. oktober 2020.....		916.559	
Værdireguleringer 1. november 2019.....		405.671	
Årets resultat		-1.193.080	
Værdireguleringer 31. oktober 2020.....		-787.409	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2020.....		129.150	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskabet 1/7 2015 ApS, Aarhus,	129.150	-1.193.080	100 %

NOTER
Note
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse
7

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1 ydet lån til en af selskabets kapitalejere med 164.782 kr. Denne del af udlånet er forrentet med 10,05 %. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.

Langfristede gældsforpligtelser
8

	31/10 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/10 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.127.027	2.569.796	4.908.663	18.125.368
Banklån.....	1.116.084	140.000	416.084	1.256.084
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..	65.000	20.000	0	85.000
Selskabsskat.....	0	0	0	71.710
	9.308.111	2.729.796	5.324.747	19.538.162

Eventualposter mv.
9
Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.774 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2020 udgør 8.545 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Investeringselskabet MA ApS for 2019/20 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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 poster 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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%

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 acontoskatte.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.