

# MA4 ApS

Østerågade 27, 2., 9000 Aalborg

CVR-nr. 36 05 00 39

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

---

**Gustav Hedeager**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for MA4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. maj 2017

**Direktion**

Gustav Hedeager

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i MA4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MA4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Aalborg, den 19. maj 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

MA4 ApS  
Østerågade 27, 2.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 36 05 00 39  
Stiftet: 18. juli 2014  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Gustav Hedeager

**Revisor**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.262 t.kr. mod 840 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.006 t.kr. mod 5.237 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MA4 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Overgangsbestemmelserne i bek. nr. 1849 af 15. december 2015 er anvendt vedrørende indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme. Gæld vedrørende investeringsejendomme er indtil 31. december 2015 indregnet til dagsværdi. Fra 1. januar 2016 indregnes gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris. På bestående lån anses dagsværdien pr. 31. december 2015 som ny kostpris pr. 1. januar 2016.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov. nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MA4 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2016 - 31/12 2016 kr.	18/7 2014 - 31/12 2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.262.252</b>	<b>840</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.149.822	6.287
<b>Driftsresultat</b>	<b>-887.570</b>	<b>7.127</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-404.079	-413
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.291.649</b>	<b>6.714</b>
Skat af årets resultat	285.216	-1.477
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.006.433</b>	<b>5.237</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	3.730.546	500
Overføres til overført resultat	0	4.737
Disponeret fra overført resultat	-4.736.979	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.006.433</b>	<b>5.237</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	0	24.300
Materielle anlægsaktiver i alt	0	24.300
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>24.300</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	28.852	73
Tilgodehavender i alt	28.852	73
Likvide beholdninger	9.664.398	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.693.250</b>	<b>73</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.693.250</b>	<b>24.373</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	0	4.737
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.730.546	500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.810.546</u></b>	<b><u>5.317</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	1.477
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.477</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	11.454
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	11.454
Kortfristet del af langfristet gæld	0	374
Gæld til pengeinstitutter	3.864.301	4.497
Deposita	0	612
Gæld til tilknyttede virksomheder	333.333	553
Gæld til associerede virksomheder	166.667	0
Selskabsskat	1.192.120	0
Anden gæld	326.283	89
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.882.704	6.125
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.882.704</u></b>	<b><u>17.579</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.693.250</u></b>	<b><u>24.373</u></b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**3 Eventualposter**

## Noter

	1/1 2016 - 31/12 2016 kr.	18/7 2014 - 31/12 2015 t.kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	18.025.009	0
Tilgang i årets løb	67.400	18.025
Afgang i årets løb	-18.092.409	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>18.025</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	6.275.991	0
Årets regulering til dagsværdi	0	6.275
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-6.275.991	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>6.275</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>24.300</b>

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets likvide beholdning indgår 9.664 t.kr. som bundne likvider. Likviderne frigives i 2017.

## 3. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med G. Holding ApS, CVR-nr. 25054709 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.