

# MA6 ApS

Østerågade 27, 9000 Aalborg

CVR-nr. 36 70 33 42

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2021.

---

Niels Gustav Hedeager Andersen  
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 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for MA6 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 2020 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. maj 2021

**Direktion**

Niels Gustav Hedeager Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i MA6 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MA6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 7. maj 2021

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor  
mne24699

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

MA6 ApS  
Østerågade 27  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 36 70 33 42  
Stiftet: 22. marts 2015  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Niels Gustav Hedeager Andersen

**Revisor**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af opførsel og udlejning af boligejendomme samt køb og salg heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 709 t.kr. mod 747 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.377 t.kr. mod 467 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>708.989</b>	<b>747</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.829.615	0
Andre finansielle indtægter	19.771	112
Øvrige finansielle omkostninger	-223.090	-258
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.335.285</b>	<b>601</b>
Skat af årets resultat	-958.523	-134
<b>Årets resultat</b>	<b>3.376.762</b>	<b>467</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.500.000	0
Udbytte for regnskabsåret	900.000	500
Disponeret fra overført resultat	-23.238	-33
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.376.762</b>	<b>467</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	17.990.909	14.161
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.990.909</u>	<u>14.161</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.990.909</u></b>	<b><u>14.161</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	35.514	0
Andre tilgodehavender	447.103	1.047
Tilgodehavender i alt	<u>482.617</u>	<u>1.047</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>482.617</u></b>	<b><u>1.047</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.473.526</u></b>	<b><u>15.208</u></b>



## Balance 31. december

Passiver	2020	2019
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	9.324	33
Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>959.324</b>	<b>583</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	873.844	28
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>873.844</b>	<b>28</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	11.143.406	11.403
4 Anden gæld	1.401.307	1.682
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.544.713	13.085
Kortfristet del af langfristet gæld	500.261	500
Gæld til pengeinstitutter	201.620	430
Modtagne forudbetalinger fra kunder	305.627	272
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.998	2
Selskabsskat	0	26
Anden gæld	3.082.139	282
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.095.645	1.512
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.640.358</b>	<b>14.597</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.473.526</b>	<b>15.208</b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2020	<u>17.990.909</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>3.829.615</u>

	<u>31/12 2020 kr.</u>	<u>31/12 2019 t.kr.</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	<u>14.161.294</u>	<u>14.161</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>14.161.294</u></b>	<b><u>14.161</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.829.615</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b><u>3.829.615</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>17.990.909</u></b>	<b><u>14.161</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,5%
------------------------------------	------

## Noter

---

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.363.406	11.623
Heraf forfalder inden for 1 år	-220.000	-220
	<b>11.143.406</b>	<b>11.403</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.129.000	10.349
<b>4. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	1.681.568	1.962
Heraf forfalder inden for 1 år	-280.261	-280
	<b>1.401.307</b>	<b>1.682</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	280.434	560.695
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.363 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 17.991 t.kr.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MA6 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved fi-nansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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