

# MA9 ApS

Østerågade 27, 2., 9000 Aalborg

CVR-nr. 39 53 84 90

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2020.

---

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 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for MA9 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. april 2020

**Direktion**

Niels Gustav Hedeager Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i MA9 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MA9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 16. april 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor  
mne24699

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

MA9 ApS  
Østerågade 27, 2.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 39 53 84 90

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Niels Gustav Hedeager Andersen

**Revisor**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering samt dermed, efter direktionens skøn, beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.098 t.kr. mod 630 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 18 t.kr. mod 42 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2019</u>	<u>2/5 - 31/12</u> <u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.098.282</b>	<b>630.382</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.074.417	-576.020
<b>Resultat før skat</b>	<b>23.865</b>	<b>54.362</b>
Skat af årets resultat	-5.608	-11.960
<b>Årets resultat</b>	<b>18.257</b>	<b>42.402</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	18.257	42.402
<b>Disponeret i alt</b>	<b>18.257</b>	<b>42.402</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>34.670.966</u>	<u>33.042.322</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.670.966</u>	<u>33.042.322</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>34.670.966</u></b>	<b><u>33.042.322</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	357.876	128.985
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.318</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>360.194</u>	<u>128.985</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>360.194</u></b>	<b><u>128.985</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.031.160</u></b>	<b><u>33.171.307</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	60.658	42.402
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>110.658</b>	<b>92.402</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	90.041	11.960
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>90.041</b>	<b>11.960</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	18.814.626	18.896.480
Deposita	344.136	308.905
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.158.762	19.205.385
Kortfristet del af langfristet gæld	207.193	203.760
Gæld til pengeinstitutter	3.714.412	3.280.654
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.211.694	4.742.557
Anden gæld	5.538.400	5.634.589
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.671.699	13.861.560
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.830.461</b>	<b>33.066.945</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>35.031.160</b>	<b>33.171.307</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 - 31/12 2019	2/5 - 31/12 2018
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	177.802	95.891
Andre finansielle omkostninger	896.615	480.129
	<b>1.074.417</b>	<b>576.020</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	33.042.322	0
Tilgang i årets løb	1.628.644	33.042.322
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>34.670.966</b>	<b>33.042.322</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>34.670.966</b>	<b>33.042.322</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	4,25
------------------------------------	------

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.021.819	19.100.240
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-207.193</u>	<u>-203.760</u>
	<b><u>18.814.626</u></b>	<b><u>18.896.480</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.486.480</u>	<u>18.400.994</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.022 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 34.671 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### 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 kr.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MA9 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. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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".

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

#### 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 mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MA9 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.

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.

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