



# MA11 ApS

Østergade 27, 2., 9000 Aalborg

CVR-nr. 41 66 84 82

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2023.

---

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 2022</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for MA11 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 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. maj 2023

### Direktion

Ejner Andresen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i MA11 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MA11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 24. maj 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Marian Fruergaard**

statsautoriseret revisor  
mne24699

## Selskabsoplysninger

---

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | MA11 ApS<br>Østergade 27, 2.<br>9000 Aalborg                                      |
|                  | CVR-nr.: 41 66 84 82  |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b> | Ejner Andresen, Direktør  |
| <b>Revisor</b>   | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering i ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 694 t.kr. mod 814 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 424 t.kr. mod 716 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                              | 1/1 2022<br>- 31/12 2022 | 9/9 2020<br>- 31/12 2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>694.467</b>           | <b>813.507</b>           |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0                        | 300.000                  |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>694.467</b>           | <b>1.113.507</b>         |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -149.510                 | -195.909                 |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>544.957</b>           | <b>917.598</b>           |
| Skat af årets resultat                   | -120.515                 | -201.861                 |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>424.442</b>           | <b>715.737</b>           |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                          |                          |
| Overføres til overført resultat          | 424.442                  | 715.737                  |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>424.442</b>           | <b>715.737</b>           |

**Balance 31. december**

---

| <b>Aktiver</b>       |                                |                         |                         |
|----------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>          |                                | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b> |                                |                         |                         |
| 1                    | Investeringsejendomme          | <u>9.050.050</u>        | <u>9.050.050</u>        |
|                      | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>9.050.050</u>        | <u>9.050.050</u>        |
|                      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>9.050.050</u></b> | <b><u>9.050.050</u></b> |
|                      | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>9.050.050</u></b> | <b><u>9.050.050</u></b> |



## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
|-------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                          |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                         |                         |
|                               | Virksomhedskapital                           | 50.000                  | 50.000                  |
|                               | Overført resultat                            | <u>1.140.179</u>        | <u>715.737</u>          |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>1.190.179</u></b> | <b><u>765.737</u></b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | <u>202.916</u>          | <u>134.497</u>          |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b><u>202.916</u></b>   | <b><u>134.497</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                         |                         |
| 2                             | Gæld til realkreditinstitutter               | 4.391.872               | 4.625.724               |
|                               | Deposita                                     | <u>354.090</u>          | <u>340.471</u>          |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>4.745.962</u>        | <u>4.966.195</u>        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld          | 235.833                 | 247.560                 |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                    | 1.442.797               | 1.242.701               |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 5.000                   | 5.000                   |
|                               | Selskabsskat                                 | 52.096                  | 67.364                  |
|                               | Anden gæld                                   | <u>1.175.267</u>        | <u>1.620.996</u>        |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>2.910.993</u>        | <u>3.183.621</u>        |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>7.656.955</u></b> | <b><u>8.149.816</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>9.050.050</u></b> | <b><u>9.050.050</u></b> |
| <b>3</b>                      | <b>Oplysninger om dagsværdi</b>              |                         |                         |
| <b>4</b>                      | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                         |
| <b>5</b>                      | <b>Eventualposter</b>                        |                         |                         |

## Noter

|   | 1/1 2022<br>- 31/12 2022 | 9/9 2020<br>- 31/12 2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Investeringsejendomme</b>                   |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2022                           | 8.750.050                | 0                        |
| Tilgang i årets løb                               | <u>0</u>                 | <u>8.750.050</u>         |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                 | <b><u>8.750.050</u></b>  | <b><u>8.750.050</u></b>  |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022           | 300.000                  | 0                        |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>0</u>                 | <u>300.000</u>           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b> | <b><u>300.000</u></b>    | <b><u>300.000</u></b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>    | <b><u>9.050.050</u></b>  | <b><u>9.050.050</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.

Selskabets ejendomme anvendes til kontor og detail..

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 | 7,65% |
|------------------------------------|-------|

## 2. Gæld til realkreditinstitutter

|   |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt    | 4.627.705               | 4.873.284               |
| Heraf forfalder inden for 1 år          | <u>-235.833</u>         | <u>-247.560</u>         |
|   | <b><u>4.391.872</u></b> | <b><u>4.625.724</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>3.403.245</u>        | <u>3.658.273</u>        |

## Noter

---

### 3. Oplysninger om dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022  | <u>9.050.050</u>                   |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>0</u>                           |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.628 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.050 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelse pr. 31. december 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MA11 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

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

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

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 gældsmetode 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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