

MA9 ApS

Østerågade 27, 2., 9000 Aalborg

CVR-nr. 39 53 84 90

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2025.

Niels Gustav Hedeager Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. maj 2025

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 2024 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 revisorers 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 8. maj 2025

Redmark

Godkendt 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
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.539 t.kr. mod 1.745 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 121 t.kr. mod 1.082 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har modtaget indeståelses- og støtteerklæring fra ejene selskaber, som sikre den nødvendige likviditet til at fortsætte driften de kommende 12 måneder.

Selskabets ejendomsportefølje 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 ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	1.539.062	1.745.113
Værdiregulering af investeringsejendomme	-92.000	-4.058.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.939
Andre finansielle indtægter	0	4.751.740
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.270.744	-1.055.142
Resultat før skat	176.318	1.386.650
Skat af årets resultat	-55.697	-305.132
Årets resultat	120.621	1.081.518
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	120.621	1.081.518
Disponeret i alt	120.621	1.081.518

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	30.915.303	30.750.979
	Materielle anlægsaktiver i alt	30.915.303	30.750.979
	Anlægsaktiver i alt	30.915.303	30.750.979
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	48.363	50.897
	Tilgodehavender i alt	48.363	50.897
	Omsætningsaktiver i alt	48.363	50.897
	Aktiver i alt	30.963.666	30.801.876

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.565.934	1.445.312
	Egenkapital i alt	1.615.934	1.495.312
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	450.271	257.744
	Hensatte forpligtelser i alt	450.271	257.744
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	16.157.394	16.961.193
	Deposita	525.489	511.052
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.682.883	17.472.245
4	Kortfristet del af langfristet gæld	814.816	746.150
	Gæld til pengeinstitutter	1.087.803	111.737
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.515.043	6.425.071
	Selskabsskat	50.160	1.184.473
	Anden gæld	3.746.756	3.109.144
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.214.578	11.576.575
	Gældsforpligtelser i alt	28.897.461	29.048.820
	Passiver i alt	30.963.666	30.801.876
6	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	2024	2023
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	339.973	514.287
Andre finansielle omkostninger	930.771	540.855
	1.270.744	1.055.142
2. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	35.658.979	35.658.979
Tilgang i årets løb	256.324	0
Kostpris 31. december 2024	35.915.303	35.658.979
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-4.908.000	-850.000
Årets regulering til dagsværdi	-92.000	-4.058.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	-5.000.000	-4.908.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	30.915.303	30.750.979

Selskabets investeringsejendomme omfatter en centralt beliggende erhvervsejendom i Aalborg.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, erhverv	5,25%	5,25%
Budgetteret driftsresultat, erhverv	1.600 t.kr.	1.590 t.kr.

Noter

	31/12 2024	31/12 2023	
3. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.972.210	17.707.343	
Heraf forfalder inden for 1 år	-814.816	-746.150	
	16.157.394	16.961.193	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	13.328.606	14.411.432	
4. Gældsforpligtelser			
	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	16.972.210	814.816	16.157.394
Deposita	525.489	0	525.489
	17.497.699	814.816	16.682.883
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.416 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 30.915 t.kr.			
6. Oplysninger om dagsværdi			
			Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024			30.915.303
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			-92.000

Noter

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen 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 er opgjort i moderselskabet.

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 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 investeringsejendommen samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt 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, 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.

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).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom 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 investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsjendomme".

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsjendomme".

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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

Anvendt regnskabspraksis

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 balance dagens 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.

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