

# **MKA Ejendomme af 2012 ApS**

**c/o I/S Ejendomsinvest**

**Hammershusgade 9**

**2100 København Ø**

**CVR-nr. 32 34 80 25**

**Årsrapport for 2015**

**(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24/02 2016

---

Kurt Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Koncern- og årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for MKA Ejendomme af 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2016

### **Direktion**

Søren Hofman Laursen  
direktør

### **Bestyrelse**

Sam Baroudy  
formand

Søren Hofman Laursen

Michael Brag

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### ***Til kapitalejeren i MKA Ejendomme af 2012 ApS***

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for MKA Ejendomme af 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og et årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og et årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og et årsregnskab.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 13, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med opgørelsen af værdien på selskabets ejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne.

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, hvor selskabets ledelse har redegjort for selskabets økonomiske stilling og afvikling af bankgæld.

Hellerup, den 24. februar 2016

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

René Poulsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MKA Ejendomme af 2012 ApS  
c/o I/S Ejendomsinvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 32 34 80 25  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Sam Baroudy, formand  
Søren Hofman Laursen  
Michael Brag

### Direktion

Søren Hofman Laursen, direktør

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for MKA Ejendomme af 2012 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtæger indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer, samt omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmede valuta.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi). I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi. Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsf forhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv. Den anvendte afkastprocent er på 5,44% (sidste år 5,67%).



## **Anvendt regnskabspraksis**

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Kapitalandele i til knyt te de virk som he der**

Kapitalandele i til knyt te de virk som he der måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i til knyt te de virk som he der overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i til knyt te de virk som he der.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år, og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>58.665.247</b>	<b>55.862.918</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre driftsindtægter		1.069.286	130.015	1.940.000	2.160.000
Andre eksterne omkostninger		<u>-18.601.616</u>	<u>-19.165.981</u>	<u>-1.967.809</u>	<u>-2.032.704</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>41.132.917</b>	<b>36.826.952</b>	<b>-27.809</b>	<b>127.296</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld	2	<u>145.657.245</u>	<u>20.228.060</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>186.790.162</b>	<b>57.055.012</b>	<b>-27.809</b>	<b>127.296</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	124.330.966	17.356.613
Finansielle indtægter	4	56.947	101.144	30.000	763
Finansielle omkostninger	5	<u>-32.724.799</u>	<u>-34.146.879</u>	<u>-3.457</u>	<u>-290.648</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>154.122.310</b>	<b>23.009.277</b>	<b>124.329.700</b>	<b>17.194.024</b>
Skat af årets resultat	6	<u>-30.868.293</u>	<u>-5.269.757</u>	<u>-11.876</u>	<u>67.458</u>
<b>Resultat før minoritetsinteresser</b>		<b>123.254.017</b>	<b>17.739.520</b>	<b>124.317.824</b>	<b>17.261.482</b>
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		<u>1.063.807</u>	<u>-478.038</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>124.317.824</u></b>	<b><u>17.261.482</u></b>	<b><u>124.317.824</u></b>	<b><u>17.261.482</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	124.330.966	17.356.613
Overført overskud		<u>124.317.824</u>	<u>17.261.482</u>	<u>-13.142</u>	<u>-95.131</u>
		<b><u>124.317.824</u></b>	<b><u>17.261.482</u></b>	<b><u>124.317.824</u></b>	<b><u>17.261.482</u></b>

## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>					
Investeringsejendomme		1.101.950.000	972.190.000	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>1.101.950.000</b>	<b>972.190.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	143.092.244	18.761.278
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>143.092.244</b>	<b>18.761.278</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.101.950.000</b>	<b>972.190.000</b>	<b>143.092.244</b>	<b>18.761.278</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.388	8.958	0	0
Andre tilgodehavender		619.349	3.021.320	763	77.093
Udskudt skatteaktiv	10	0	190.423	178.547	190.423
Periodeafgrænsningsposter		0	119.756	0	101.140
<b>Tilgodehavender</b>		<b>690.737</b>	<b>3.340.457</b>	<b>179.310</b>	<b>368.656</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.970.163</b>	<b>1.395.995</b>	<b>199.316</b>	<b>215.379</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.660.900</b>	<b>4.736.452</b>	<b>378.626</b>	<b>584.035</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.104.610.900</b>	<b>976.926.452</b>	<b>143.470.870</b>	<b>19.345.313</b>

## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>					
Selskabskapital		80.000	80.000	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	148.402.232	24.071.266
Overført resultat		142.525.038	18.207.214	-5.877.194	-5.864.052
<b>Egenkapital</b>	9	<b>142.605.038</b>	<b>18.287.214</b>	<b>142.605.038</b>	<b>18.287.214</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>		<b>-499.061</b>	<b>564.746</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	36.473.824	5.795.955	0	0
Andre hensættelser		500.000	500.000	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>36.973.824</b>	<b>6.295.955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		648.777.138	665.437.274	0	0
Andre kreditinstitutter		0	254.284.567	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	235.532
Deposita		12.589.588	16.652.528	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>661.366.726</b>	<b>936.374.369</b>	<b>0</b>	<b>235.532</b>
Ansvarlig lånekapital		3.749.640	3.829.840	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	11	646.929	620.177	0	0
Kreditinstitutter	11	245.274.061	1.265.071	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	168.534	0
Anden gæld		4.530.528	4.518.255	697.298	822.567
Periodeafgrænsningsposter		5.108.332	5.170.825	0	0
Deposita		4.854.883	0	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>264.164.373</b>	<b>15.404.168</b>	<b>865.832</b>	<b>822.567</b>

## Balance 31. december (Fortsat)

### Passiver

		<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>925.531.099</u></b>	<b><u>951.778.537</u></b>	<b><u>865.832</u></b>	<b><u>1.058.099</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.104.610.900</u></b>	<b><u>976.926.452</u></b>	<b><u>143.470.870</u></b>	<b><u>19.345.313</u></b>
Going concern	1				
Eventualposter m.v.	12				
Usikkerhed ved indregning og måling	13				
Hovedaktivitet	14				

## Noter til årsrapporten

### 1 Going concern

Selskabet er omfattet af bankaftale med de øvrige selskaber i MKA Ejendomme 2012 ApS-koncernen. Bankaftalen og dermed virksomhedens kortfristede lån udløber 31/12 2016. Det er ledelsens forventning at skaffe den fornødne likviditet i løbet af 2016 til indfrielse af bankgæld i alle koncernselskaberne ved frasalg og refinansiering.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at der er tilstrækkelig kapitalberedskab til fortsættelse af driften også efter udløb af bankaftalen.

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>129.644.040</u>	<u>8.586.002</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>129.644.040</u></b>	<b><u>8.586.002</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>16.013.205</u>	<u>11.642.058</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme</b>	<b><u>16.013.205</u></b>	<b><u>11.642.058</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b><u>145.657.245</u></b>	<b><u>20.228.060</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>124.330.966</u>	<u>17.356.613</u>
	<b><u>124.330.966</u></b>	<b><u>17.356.613</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	<u>56.947</u>	<u>101.144</u>	<u>30.000</u>	<u>763</u>
	<b><u>56.947</u></b>	<b><u>101.144</u></b>	<b><u>30.000</u></b>	<b><u>763</u></b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	<u>32.724.799</u>	<u>34.146.879</u>	<u>3.457</u>	<u>290.648</u>
	<b><u>32.724.799</u></b>	<b><u>34.146.879</u></b>	<b><u>3.457</u></b>	<b><u>290.648</u></b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets udskudte skat	<u>30.868.293</u>	<u>5.269.757</u>	<u>11.876</u>	<u>-67.458</u>
	<b><u>30.868.293</u></b>	<b><u>5.269.757</u></b>	<b><u>11.876</u></b>	<b><u>-67.458</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	800.942.968
Korrektion til primo	44.359.123
Tilgang i årets løb	<u>115.960</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>845.418.051</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	171.247.032
Korrektion til primo	-44.359.123
Årets værdireguleringer	<u>129.644.040</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>256.531.949</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>1.101.950.000</u></u></b>

### 8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<b>Moderselskab</b>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	18.681.278	1.324.665
Årets resultat	<u>124.330.966</u>	<u>17.356.613</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>143.012.244</u>	<u>18.681.278</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>143.092.244</u></u></b>	<b><u><u>18.761.278</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
MKA Ejendomme af 2013 ApS	København	100%	143.092.244	124.330.966

## Noter til årsrapporten

### 9 Egenkapital

#### Koncern

	Selskabskapi- tal	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	18.207.214	18.287.214
Årets resultat	0	124.317.824	124.317.824
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>80.000</b>	<b>142.525.038</b>	<b>142.605.038</b>

	Selskabskapi- tal	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	945.732	1.025.732
Årets resultat	0	17.261.482	17.261.482
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>80.000</b>	<b>18.207.214</b>	<b>18.287.214</b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Egenkapital (Fortsat)

#### Moderselskab

	Selskabskapi- tal	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	24.071.266	-5.864.052	18.287.214
Årets opskrivning	0	124.330.966	0	124.330.966
Årets resultat	0	0	-13.142	-13.142
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>80.000</b>	<b>148.402.232</b>	<b>-5.877.194</b>	<b>142.605.038</b>

	Selskabskapi- tal	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	6.714.653	-5.768.921	1.025.732
Årets opskrivning	0	17.356.613	0	17.356.613
Årets resultat	0	0	-95.131	-95.131
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>80.000</b>	<b>24.071.266</b>	<b>-5.864.052</b>	<b>18.287.214</b>

Stamkapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsrapporten

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2015	2014	2015	2014
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Materielle anlægsaktiver	36.473.824	5.605.532	-178.547	-190.423
Overført til udskudt skatteaktiv	0	190.423	178.547	190.423
	<b>36.473.824</b>	<b>5.795.955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>				
Opgjort skatteaktiv	0	190.423	178.547	190.423
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>190.423</b>	<b>178.547</b>	<b>190.423</b>

## 11 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2015	2014	2015	2014
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	530.175.949	577.670.548	0	0
Mellem 1 og 5 år	118.601.189	87.766.726	0	0
Langfristet del	648.777.138	665.437.274	0	0
Inden for et år	646.929	620.177	0	0
	<b>649.424.067</b>	<b>666.057.451</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Andre kreditinstitutter</b>				
Mellem 1 og 5 år	0	254.284.567	0	0
Langfristet del	0	254.284.567	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	245.274.061	1.265.071	0	0
Kortfristet del	245.274.061	1.265.071	0	0
	<b>245.274.061</b>	<b>255.549.638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 11 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2015	2014	2015	2014
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>				
Mellem 1 og 5 år	0	0	0	235.532
Langfristet del	0	0	0	235.532
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	168.534	0
Kortfristet del	0	0	168.534	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>168.534</b>	<b>235.532</b>
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	12.589.588	16.652.528	0	0
Langfristet del	12.589.588	16.652.528	0	0
Øvrig kortfristet deposita	4.854.883	0	0	0
Kortfristet del	4.854.883	0	0	0
	<b>17.444.471</b>	<b>16.652.528</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 12 Eventualposter m.v.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Med undtagelse af datterselskabet K/S Clausholmsvej 21-23, Randers, kautionerer samtlige koncernselskaber for så vidt angår koncernens bankgæld på kr. 245 mio.

#### Andre eventualforpligtelser

Der påhviler koncernen en momsreguleringsforpligtelse på TDKK 280 på balancedagen.

-

Der påhviler koncernen en forpligtelse på TDKK 539 på balancedagen vedrørende opsigelsesvarsel af administrationsaftaler.

## Noter til årsrapporten

### 13 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsrapporten for regnskabsåret 2015 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

#### **Usikkerhed ved indregning og måling:**

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

#### **Ejendomme**

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### 14 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme, direkte eller via kapitalandele, og anden virksomhed efter ledelsens skøn.