

MKA Ejendomme af 2012 ApS

**c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø**

CVR-nr. 32 34 80 25

Årsrapport for 2016

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 03/03 2017

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	15
Balance 31. december	16
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	20
Noter til årsrapporten	21

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for MKA Ejendomme af 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2017

Direktion

Kurt Petersen
direktør

Bestyrelse

Michael Brag
formand

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i MKA Ejendomme af 2012 ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for MKA Ejendomme af 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. marts 2017

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
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 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse	Michael Brag, formand Michael Kaa Andersen
Direktion	Kurt Petersen, direktør
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal				
Nettoomsætning	51	59	56	20
Bruttofortjeneste	33	41	37	15
Årets resultat	55	123	17	1
Balancesum	813	1.105	977	968
Egenkapital	197	142	18	1
Nøgletal				
Afkastningsgrad	9,2%	18,0%	3,8%	1,5%
Soliditetsgrad	24,2%	12,9%	1,8%	0,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsrapporten er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de 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

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. 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 velinformede 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.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 54.700.302, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 196.806.279.

Koncernen har i 2016 frasolgt én ejendom samt tre kommanditselskaber, indeholdende i alt tre ejendomme. Endvidere har koncernen i december 2016 refinansieret hele porteføljen.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer en positiv udvikling for koncernen og et forbedret resultat før værdiregulering i forhold til 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MKA Ejendomme af 2012 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedens resultat er ændret således at det fremgår af resultatdisponeringen og ikke som en særskilt post i resultatopgørelsen. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af datterselskabernes egenkapital indgår som en særskilt hovedpost under egenkapitalen mod tidligere som en hovedpost mellem egenkapitalen og hensatte forpligtigelser. Der er sket tilretning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder andre lejerelaterede poster og administrationsbidrag.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

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

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

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for MKA Ejendomme af 2012 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	50.597.706	58.665.246	0	0
Andre driftsindtægter	532.299	1.069.287	2.173.000	1.940.000
Andre eksterne omkostninger	-17.930.722	-18.601.616	-4.580.547	-1.967.809
Bruttoresultat	33.199.283	41.132.917	-2.407.547	-27.809
Værdiregulering af investeringsaktiver	1 55.140.000	145.657.245	0	0
Resultat før finansielle poster	88.339.283	186.790.162	-2.407.547	-27.809
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2 0	0	56.258.306	124.330.966
Finansielle indtægter	3 17.780.916	56.947	0	30.000
Finansielle omkostninger	4 -27.094.938	-32.724.799	-440.792	-3.457
Resultat før skat	79.025.261	154.122.310	53.409.967	124.329.700
Skat af årets resultat	5 -24.324.959	-30.868.293	615.470	-11.876
Årets resultat	54.700.302	123.254.017	54.025.437	124.317.824
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	56.258.306	124.330.966
Overført resultat	54.025.438	124.317.824	-2.232.869	-13.142
	54.025.438	124.317.824	54.025.437	124.317.824
Minoritetsinteresser	674.864	-1.063.807	0	0
	54.700.302	123.254.017	54.025.437	124.317.824

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	6	752.860.000	1.101.950.000	0	0
Materielle anlægsaktiver		752.860.000	1.101.950.000	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0	199.350.550	143.092.244
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	0	66.656.199	0
Andre tilgodehavender		49.458.316	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		49.458.316	0	266.006.749	143.092.244
Anlægsaktiver i alt		802.318.316	1.101.950.000	266.006.749	143.092.244
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		86.198	71.388	0	0
Andre tilgodehavender		1.082.589	619.349	625.969	763
Udskudt skatteaktiv	8	0	0	0	178.547
Selskabsskat		0	0	615.470	0
Tilgodehavender		1.168.787	690.737	1.241.439	179.310
Likvide beholdninger		9.655.627	1.970.163	8.969.620	199.316
Omsætningsaktiver i alt		10.824.414	2.660.900	10.211.059	378.626
Aktiver i alt		813.142.730	1.104.610.900	276.217.808	143.470.870

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Passiver					
Selskabskapital		80.000	80.000	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	199.270.550	148.402.232
Overført resultat		196.550.476	142.525.038	-2.720.075	-5.877.194
Minoritetsinteresser		175.803	-499.061	0	0
Egenkapital		196.806.279	142.105.977	196.630.475	142.605.038
Hensættelse til udskudt skat	8	56.570.783	36.473.824	0	0
Andre hensættelser		0	500.000	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		56.570.783	36.973.824	0	0
Ansvarlig lånekapital		3.749.640	3.749.640	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		442.997.784	648.777.138	0	0
Andre kreditinstitutter		60.362.000	0	60.362.000	0
Deposita		8.213.114	13.464.149	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	515.322.538	665.990.927	60.362.000	0

Balance 31. december (Fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Passiver					
Gæld til realkreditinstitutter	9	4.644.189	646.929	0	0
Kreditinstitutter	9	26.378.129	245.274.061	16.361.665	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	168.534
Selskabsskat		3.156.603	0	0	0
Anden gæld		5.991.120	4.530.529	2.863.668	697.298
Periodeafgrænsningsposter		571.360	5.108.332	0	0
Deposita		3.701.729	3.980.321	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		44.443.130	259.540.172	19.225.333	865.832
Gældsforpligtelser i alt		559.765.668	925.531.099	79.587.333	865.832
Passiver i alt		813.142.730	1.104.610.900	276.217.808	143.470.870
Usikkerhed ved indregning og måling	10				
Eventualposter m.v.	11				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Minoritetsinte- resser	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	142.525.038	-499.061	142.105.977
Årets resultat	0	54.025.438	674.864	54.700.302
Egenkapital 31. december 2016	80.000	196.550.476	175.803	196.806.279

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	148.402.232	-5.877.194	142.605.038
Årets opskrivning	0	56.258.306	0	56.258.306
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-5.389.988	5.389.988	0
Årets resultat	0	0	-2.232.869	-2.232.869
Egenkapital 31. december 2016	80.000	199.270.550	-2.720.075	196.630.475

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Koncern	
	2016	2015
Note	kr.	kr.
Årets resultat	54.700.302	123.254.017
Reguleringer	<u>-21.069.851</u>	<u>-83.184.907</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	33.630.451	40.069.110
Renteindbetalinger og lignende	11.318	56.947
Renteudbetalinger og lignende	<u>-30.685.331</u>	<u>-31.634.240</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.956.438	8.491.817
Salg af materielle anlægsaktiver	404.730.000	-115.960
Lån i forbindelse med salg	<u>-49.458.316</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	355.271.684	-115.960
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-177.242.465	-646.931
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-158.533.932	-10.275.577
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt	-5.251.035	-80.200
Andre reguleringer	<u>-9.515.226</u>	<u>3.201.020</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-350.542.658	-7.801.688
Ændring i likvider	7.685.464	574.169
Likvider 1. januar 2016	<u>1.970.163</u>	<u>1.395.994</u>
Likvider 31. december 2016	9.655.627	1.970.163
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	<u>9.655.627</u>	<u>1.970.163</u>
Likvider 31. december 2016	9.655.627	1.970.163

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>55.140.000</u>	<u>129.644.040</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>55.140.000</u>	<u>129.644.040</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>16.013.205</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>16.013.205</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>55.140.000</u>	<u>145.657.245</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder			<u>56.258.306</u>	<u>124.330.966</u>
			<u>56.258.306</u>	<u>124.330.966</u>
3 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	11.318	56.947	0	30.000
Kursreguleringer	<u>17.769.598</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>17.780.916</u>	<u>56.947</u>	<u>0</u>	<u>30.000</u>

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	<u>27.094.938</u>	<u>32.724.799</u>	<u>440.792</u>	<u>3.457</u>
	<u>27.094.938</u>	<u>32.724.799</u>	<u>440.792</u>	<u>3.457</u>
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.156.603	0	-615.470	0
Årets udskudte skat	<u>21.168.356</u>	<u>30.868.293</u>	<u>0</u>	<u>11.876</u>
	<u>24.324.959</u>	<u>30.868.293</u>	<u>-615.470</u>	<u>11.876</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	845.418.051
Afgang i årets løb	<u>-407.090.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>438.328.051</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	256.531.949
Årets værdireguleringer	55.640.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>2.360.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>314.531.949</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>752.860.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.kr 36.777 og et afkastkrav i intervallet 3,75 % - 15,0 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 99,0 % af ejendommens samlede areal, svarende til budgetterede lejeindtægter på t.kr 41.511. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Såfremt ejendommen ikke har været fuldt udlejet, er der i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	80.000	80.000
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2016	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	143.012.244	18.681.278
Årets resultat	56.258.306	124.330.966
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>199.270.550</u>	<u>143.012.244</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>199.350.550</u>	<u>143.092.244</u>

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%	199.350.550	56.258.306

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
8 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat				
1. januar 2016	36.473.824	5.605.532	0	0
Hensat i året	20.096.959	30.868.292	0	0
Hensættelse til udskudt skat				
31. december 2016	56.570.783	36.473.824	0	0
Materielle anlægsaktiver	58.406.543	44.615.000	0	0
Låneomkostninger	-71.657	0	0	0
Skattemæssigt underskud	-1.764.103	-8.141.176	0	-178.547
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	0	178.547
	56.570.783	36.473.824	0	0
Udskudt skatteaktiv				
Opgjort skatteaktiv	0	0	0	178.547
Regnskabsmæssig værdi	0	0	0	178.547

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Efter 5 år	432.570.971	530.175.949	0	0
Mellem 1 og 5 år	10.426.813	118.601.189	0	0
Langfristet del	442.997.784	648.777.138	0	0
Inden for et år	4.644.189	646.929	0	0
	447.641.973	649.424.067	0	0

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.
Andre kreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	60.362.000	0	60.362.000	0
Langfristet del	60.362.000	0	60.362.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	26.378.129	245.274.061	16.361.665	0
Kortfristet del	26.378.129	245.274.061	16.361.665	0
	86.740.129	245.274.061	76.723.665	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	8.213.114	13.464.149	0	0
Langfristet del	8.213.114	13.464.149	0	0
Inden for et år	3.701.729	3.980.321	0	0
Kortfristet del	3.701.729	3.980.321	0	0
	11.914.843	17.444.470	0	0
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	3.749.640	3.749.640	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	0	0	0
Langfristet del	3.749.640	3.749.640	0	0
Inden for et år	0	0	0	0
	3.749.640	3.749.640	0	0

Den samlede ansvarlige lånekapital forfalder til betaling den 31.12.2023 og forrentes med CIBOR 3 mdr. + 2,75%.

Noter til årsrapporten

10 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsrapporten er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de 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 forpligtigelser, 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.

11 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantforpligtelser

Der er etableret en selvskyldnerkautionsforpligtelse mellem alle koncernselskaber i MKA Ejendomme af 2012 ApS for så vidt angår koncernens realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse udgør t.kr. 534.654.

Der er afgivet selvskyldnerkautionsforpligtelse for tredjemands gældsforpligtelse på t.kr. 78.886.

Noter til årsrapporten

11 Eventualposter m.v. (Fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Koncernen er part i en verserende retssag, men forventer i denne forbindelse ingen omkostninger.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der tinglyst realkreditpantebreve på nom. t.kr. 447.481 i selskabets ejendomme.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter:

Nominel værdi af ejerpantebrev t.kr. 195.252

Bogført værdi af pantsatte aktiver t.kr. 752.860

Ejerpantebreve er tillige stillet til sikkerhed for tredjemands gæld.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder er pantsat til sikkerhed for koncernens realkredit- og bankgæld.