

MKA Ejendomme af 2012 ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 32 34 80 25

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.03.19

Kurt Kim Petersen
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Koncernens pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 29

Selskabet

MKA Ejendomme af 2012 ApS
Hammershusgade 9
2100 København Ø

Hjemsted: København
CVR-nr.: 32 34 80 25
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
6. regnskabsår

Direktion

Kurt Kim Petersen

Bestyrelse

Michael Brag
Michael Kaa Andersen
Mark Christoffer Kaa Andersen
Maria Kaa Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomhed

MKA Ejendomme af 2013 ApS, København

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 5. marts 2019

Direktionen

Kurt Kim Petersen

Bestyrelsen

Michael Brag
Formand

Michael Kaa Andersen

Mark Christoffer Kaa Andersen

Maria Kaa Andersen

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for MKA Ejendomme af 2012 ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis 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. 31.12.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 og selskabet 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 og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

Søborg, den 5. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i m.DKK	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	41	42	51	59	56
Resultat af primær drift	81	118	88	187	57
Finansielle poster i alt	-12	-13	-9	-33	-34
Årets resultat	51	83	55	123	18
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	959	895	813	1.105	977
Egenkapital	330	279	197	143	19
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	19	12	18	8	0
Investeringer	-13	-2	355	0	0
Finansiering	-11	-21	-376	-8	0
Årets pengestrømme	-5	-11	-3	0	0

Nøgletal

	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	8,3%	13,2%	9%	18,0%	3,8%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	34,4%	31,2%	24,2%	12,9%	1,9%
<i>Definitioner af nøgletal</i>					
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$				
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$				

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i ejendomme direkte eller via kapitalandele og anden virksomhed efter ledelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 51.068.399 mod DKK 82.724.497 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 330.414.396.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket med t.DKK 46.723 som følge af opskrivning på koncernens ejendomme.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat før dagsværdireguleringer på niveau med indeværende års.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018	2017	2018	2017	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	Lejeindtægter	41.257.740	42.178.712	0	0
	Andre driftsindtægter	5.485.019	1.809.538	4.915.000	5.888.000
	Ejendomsomkostninger	-6.050.312	-7.075.980	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-6.496.573	-7.231.319	-2.935.024	-3.199.022
	Bruttofortjeneste	34.195.874	29.680.951	1.979.976	2.688.978
	Resultat før dagsværdireguleringer	34.195.874	29.680.951	1.979.976	2.688.978
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	46.723.761	88.600.000	0	0
	Resultat af primær drift	80.919.635	118.280.951	1.979.976	2.688.978
	Andre driftsomkostninger	-4.375.000	0	0	0
	Resultat før finansielle poster	76.544.635	118.280.951	1.979.976	2.688.978
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	50.074.959	81.037.491
3	Andre finansielle indtægter	499.528	494.583	0	0
4	Andre finansielle omkostninger	-12.827.523	-13.327.830	-3.295.801	-3.935.432
	Resultat før skat	64.216.640	105.447.704	48.759.134	79.791.037
	Skat af årets resultat	-13.148.241	-22.723.207	283.515	274.066
	Årets resultat	51.068.399	82.724.497	49.042.649	80.065.103
5	Resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	897.760.000	841.460.000	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	897.760.000	841.460.000	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	330.463.000	280.388.041
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	47.577.755	58.433.071
8	Andre tilgodehavender	57.272.845	51.451.456	6.820.417	1.498.555
	Finansielle anlægsaktiver i alt	57.272.845	51.451.456	384.861.172	340.319.667
	Anlægsaktiver i alt	955.032.845	892.911.456	384.861.172	340.319.667
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.280	46.204	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	286.882	274.066
	Andre tilgodehavender	1.969.953	2.294.787	0	0
9	Periodeafgrænsningsposter	160.307	0	0	0
	Tilgodehavender i alt	2.155.540	2.340.991	286.882	274.066
	Likvide beholdninger	1.490.713	0	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	3.646.253	2.340.991	286.882	274.066
	Aktiver i alt	958.679.098	895.252.447	385.148.054	340.593.733

Note	PASSIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	330.383.000	280.308.041
	Overført resultat	325.658.228	276.615.579	-4.724.772	-3.692.462
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	325.738.228	276.695.579	325.738.228	276.695.579
10	Minoritetsinteresser	4.676.168	2.650.418	0	0
	Egenkapital i alt	330.414.396	279.345.997	325.738.228	276.695.579
11	Hensættelser til udskudt skat	89.908.701	79.046.831	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	89.908.701	79.046.831	0	0
12	Ansvarlig lånekapital	3.749.640	3.749.640	0	0
12	Gæld til realkreditinstitutter	433.742.874	438.070.962	0	0
12	Gæld til øvrige kreditinstitutter	26.362.000	44.285.638	26.362.000	44.285.638
12	Deposita	3.891.601	5.155.294	0	0
12	Anden gæld	6.082.528	0	6.082.528	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	473.828.643	491.261.534	32.444.528	44.285.638
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	36.249.302	28.031.718	26.000.000	16.000.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	17.561.180	10.630.501	64.944	267.020
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.483.154	914.647	0	0
	Selskabsskat	2.314.849	373.954	0	0
	Anden gæld	6.452.873	5.182.265	900.354	3.345.496
13	Periodeafgrænsningsposter	466.000	465.000	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	64.527.358	45.598.085	26.965.298	19.612.516
	Gældsforpligtelser i alt	538.356.001	536.859.619	59.409.826	63.898.154
	Passiver i alt	958.679.098	895.252.447	385.148.054	340.593.733
14	Eventualforpligtelser				
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
16	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17						
Saldo pr. 01.01.17	80.000	0	196.550.476	196.630.476	175.803	196.806.279
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	2.162.232	2.162.232
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.162.232	-2.162.232
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	-184.779	-184.779
Forslag til resultatdisponering	0	0	80.065.103	80.065.103	2.659.394	82.724.497
Saldo pr. 31.12.17	80.000	0	276.615.579	276.695.579	2.650.418	279.345.997

Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18						
Saldo pr. 01.01.18	80.000	0	276.615.579	276.695.579	2.650.418	279.345.997
Forslag til resultatdisponering	0	0	49.042.649	49.042.649	2.025.750	51.068.399
Saldo pr. 31.12.18	80.000	0	325.658.228	325.738.228	4.676.168	330.414.396

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17						
Saldo pr. 01.01.17	80.000	199.270.550	-2.720.074	196.630.476	0	196.630.476
Forslag til resultatdisponering	0	81.037.491	-972.388	80.065.103	0	80.065.103
Saldo pr. 31.12.17	80.000	280.308.041	-3.692.462	276.695.579	0	276.695.579

Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18						
Saldo pr. 01.01.18	80.000	280.308.041	-3.692.462	276.695.579	0	276.695.579
Forslag til resultatdisponering	0	50.074.959	-1.032.310	49.042.649	0	49.042.649
Saldo pr. 31.12.18	80.000	330.383.000	-4.724.772	325.738.228	0	325.738.228

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat	51.068.399	82.724.497
17 Reguleringer	-21.247.525	-53.043.546
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	193.491	-1.172.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser	568.507	883.744
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	1.241.612	-1.069.097
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	31.824.484	28.323.393
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	499.528	494.583
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-12.827.523	-13.327.830
Betalt selskabsskat	-323.513	-3.029.808
Pengestrømme fra driften	19.172.976	12.460.338
Køb af materielle anlægsaktiver	-9.576.240	0
Udlån	-5.821.395	-1.993.138
Modtaget afdrag på udlån	2.162.232	0
Pengestrømme fra investeringer	-13.235.403	-1.993.138
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-4.638.768	-4.659.577
Afdrag af gæld til kreditinstitutter	-7.923.638	-16.438.021
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	3.920.296	360.734
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-2.735.429	0
Pengestrømme fra finansiering	-11.377.539	-20.736.864
Årets samlede pengestrømme	-5.439.966	-10.269.664
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	0	9.655.627
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-10.630.501	-10.016.464
Likvide beholdninger ved årets slutning	-16.070.467	-10.630.501
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.490.713	0
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-17.561.180	-10.630.501
I alt	-16.070.467	-10.630.501

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Særlige poster:					
Godtgørelse vedr. nøglepenge	Andre driftsindtægter	4.000.000	0	0	0
Omkostninger vedr. ændringer i lejerforhold	Andre driftsomkostninger	-4.375.000	0	0	0
I alt		-375.000	0	0	0

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	50.074.959	81.037.491
---	---	---	------------	------------

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	499.528	494.583	0	0
-------------------------	---------	---------	---	---

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	12.516.607	13.142.435	3.293.778	3.933.861
Øvrige finansielle omkostninger	310.916	185.395	2.023	1.571
I alt	12.827.523	13.327.830	3.295.801	3.935.432

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
5. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	50.074.959	81.037.491
Minoritetsinteresser	2.025.750	2.659.394	0	0
Overført resultat	49.042.649	80.065.103	-1.032.310	-972.388
I alt	51.068.399	82.724.497	49.042.649	80.065.103

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.18	495.017.960
Tilgang i året	9.576.240
Kostpris pr. 31.12.18	504.594.200
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	346.442.039
Dagsværdireguleringer i året	46.723.761
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	393.165.800
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	897.760.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår op 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.

Koncernen har 11 investeringsejendomme der alle er beliggende i Danmark. Investeringsejendommene udlejes til såvel beboelse som erhverv, herunder både kontor, butik og øvrigt erhverv.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 41.529 og

et afkastkrav på 3,5%-10%. 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 76% af ejendommens areal. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. 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.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for estimeret tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Modervirksomhed:				
Kostpris pr. 01.01.18				80.000
Kostpris pr. 31.12.18				80.000
Opskrivninger pr. 01.01.18				280.308.041
Årets resultat fra kapitalandele				50.074.959
Opskrivninger pr. 31.12.18				330.383.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18				330.463.000
Dattervirksomheder:				
Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
MKA Ejendomme af 2013 ApS, København	100%	330.463.000	50.074.959	330.463.000

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender	
	hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.18	0	51.451.454
Tilgang i året	0	5.821.391
Kostpris pr. 31.12.18	0	57.272.845
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.18	58.433.072	1.498.555
Tilgang i året	0	5.321.862
Afgang i året	-10.855.317	0
Kostpris pr. 31.12.18	47.577.755	6.820.417

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK

9. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	160.307	0	0	0
---------------------------------	---------	---	---	---

10. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	2.650.418	175.803	0	0
Kapitalforhøjelse	0	2.162.232	0	0
Betalt udbytte	0	-2.162.232	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-184.779	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	2.025.750	2.659.394	0	0
I alt	4.676.168	2.650.418	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK

11. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.18	79.046.831	56.570.783	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	10.861.870	22.476.048	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.18	89.908.701	79.046.831	0	0

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteforpligtelse	89.908.701	79.046.831	0	0
I alt	89.908.701	79.046.831	0	0

12. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Ansvarlig lånekapital	0	0	3.749.640	3.749.640
Gæld til realkreditinstitutter	4.600.753	415.326.523	438.343.627	442.982.395
Gæld til øvrige kreditinstitutter	26.000.000	0	52.362.000	60.285.638
Deposita	5.648.549	0	9.540.150	12.275.579
Anden gæld	0	0	6.082.528	0
I alt	36.249.302	415.326.523	510.077.945	519.293.252

12. Langfristede gældsforpligtelser - fortsat -

Beløb i	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Modervirksomhed:				
Gæld til øvrige kreditinstitutter	26.000.000	0	52.362.000	60.285.638
Anden gæld	0	0	6.082.528	0
I alt	26.000.000	0	58.444.528	60.285.638

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med CIBOR 3m + tillæg på 275 basispoint p.a. og forfalder til fuld betaling den 31.12.2023.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
<hr/>				

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	466.000	465.000	0	0
---------------------------	---------	---------	---	---

14. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Kautionsforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 70.360.

14. Eventualforpligtelser - fortsat -

Modervirksomheden:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor alle koncernselskaber i MKA Ejendomme af 2012 ApS for så vidt angår realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse pr. 31.12.18 udgør t.DKK 512.398.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 70.360.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige anske elskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 2.315 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 438.343 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 893.385.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.18 t.DKK 183.396. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 893.385.

Ejerpantebreve ligger tillige til sikkerhed for tredjemands gæld.

Der er tinglyst skadeløsbrev maksimeret til t.DKK 25.058 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Den bogførte værdi af det omfattede aktiv udgør pr. 31.12.17 t.DKK 87.960.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for koncernens gæld til real- og kreditinstitutter er selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder pantsat. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte kapitalandele udgør pr. 31.12.18 t.DKK 330.463.

16. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 4282950 Vedbæk	Ultimativ kapitalejer

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

	Koncern	
	2018 DKK	2017 DKK
17. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-46.723.761	-88.600.000
Finansielle indtægter	-499.528	-494.583
Finansielle omkostninger	12.827.523	13.327.830
Skat af årets resultat	13.148.241	22.723.207
I alt	-21.247.525	-53.043.546

18. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

KONCERNREGSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som 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.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapital-

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

værdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke ud-

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.