

# MKA Ejendomme af 2012 ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 32 34 80 25

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.03.18

Kurt Petersen  
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Koncernens pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 30

---

**Selskabet**

---

MKA Ejendomme af 2012 ApS  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

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

---

**Direktion**

---

Kurt Kim Petersen

---

**Bestyrelse**

---

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

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 8. marts 2018

**Direktionen**

Kurt Kim Petersen

**Bestyrelsen**

Michael Brag  
Formand

Michael Kaa Andersen

Mark Christoffer Kaa Andersen

Maria 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 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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.

## 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 regnskabsbrugere 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 8. marts 2018

### 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	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	42	51	59	56	20
Resultat af primær drift	118	88	187	57	15
Finansielle poster i alt	-13	-9	-33	-34	-14
Årets resultat	83	55	123	18	1

*Balance*

Samlede aktiver	895	813	1.105	977	968
Egenkapital	279	197	143	19	1

*Pengestrømme*

Nettopengestrømme fra:					
Driften	12	18	8	0	0
Investeringer	-2	355	0	0	0
Finansiering	-21	-376	-8	0	0
Årets pengestrømme	-11	-3	0	0	0

**Nøgletal**

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	13,2%	9,2%	18%	3,8%	1,5%

*Soliditet*

Egenkapitalandel	31,2%	24,2%	12,9%	1,9%	0,1%
------------------	-------	-------	-------	------	------

*Definitioner af nøgletal*

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.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investerings 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 videregående salg. Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi.

Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 82.724.497 mod DKK 54.700.302 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 279.345.996.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket med t.DKK 88.600 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.

## Resultatopgørelse

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>42.178.712</b>	<b>50.597.707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre driftsindtægter	1.809.538	532.299	5.888.000	2.173.000
Ejendomsomkostninger	-7.075.980	-6.944.152	0	0
Andre eksterne omkostninger	-7.231.319	-10.986.571	-3.199.022	-4.580.546
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>29.680.951</b>	<b>33.199.283</b>	<b>2.688.978</b>	<b>-2.407.546</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	88.600.000	55.140.000	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>118.280.951</b>	<b>88.339.283</b>	<b>2.688.978</b>	<b>-2.407.546</b>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	81.037.491	56.258.306
3 Andre finansielle indtægter	494.583	17.780.916	0	0
4 Andre finansielle omkostninger	-13.327.830	-27.094.938	-3.935.432	-440.792
<b>Resultat før skat</b>	<b>105.447.704</b>	<b>79.025.261</b>	<b>79.791.037</b>	<b>53.409.968</b>
Skat af årets resultat	-22.723.207	-24.324.959	274.066	615.470
<b>Årets resultat</b>	<b>82.724.497</b>	<b>54.700.302</b>	<b>80.065.103</b>	<b>54.025.438</b>

## Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	81.037.491	56.258.306
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	2.659.394	674.864	0	0
Overført resultat	80.065.103	54.025.438	-972.388	-2.232.868
<b>I alt</b>	<b>82.724.497</b>	<b>54.700.302</b>	<b>80.065.103</b>	<b>54.025.438</b>

## AKTIVER

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	
	Investeringsejendomme	841.460.000	752.860.000	0	0
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>841.460.000</b>	<b>752.860.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	280.388.041	199.350.550
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	58.433.071	66.656.199
8	Andre tilgodehavender	51.451.454	49.458.316	1.498.555	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.451.454</b>	<b>49.458.316</b>	<b>340.319.667</b>	<b>266.006.749</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>892.911.454</b>	<b>802.318.316</b>	<b>340.319.667</b>	<b>266.006.749</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.204	86.198	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	274.066	615.470
	Andre tilgodehavender	2.294.787	1.082.589	0	625.967
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.340.991</b>	<b>1.168.787</b>	<b>274.066</b>	<b>1.241.437</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>9.655.627</b>	<b>0</b>	<b>8.969.620</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.340.991</b>	<b>10.824.414</b>	<b>274.066</b>	<b>10.211.057</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>895.252.445</b>	<b>813.142.730</b>	<b>340.593.733</b>	<b>276.217.806</b>

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	
	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	280.308.041	199.270.550
	Overført resultat	276.615.578	196.550.475	-3.692.463	-2.720.075
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>276.695.578</b>	<b>196.630.475</b>	<b>276.695.578</b>	<b>196.630.475</b>
9	Minoritetsinteresser	2.650.418	175.803	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>279.345.996</b>	<b>196.806.278</b>	<b>276.695.578</b>	<b>196.630.475</b>
10	Hensættelser til udskudt skat	79.046.831	56.570.783	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>79.046.831</b>	<b>56.570.783</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11	Ansvarlig lånekapital	3.749.640	3.749.640	0	0
11	Gæld til realkreditinstitutter	438.070.962	442.997.784	0	0
11	Gæld til øvrige kreditinstitutter	44.285.638	60.362.000	44.285.638	60.362.000
11	Deposita	5.155.294	8.213.114	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>491.261.534</b>	<b>515.322.538</b>	<b>44.285.638</b>	<b>60.362.000</b>
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	28.031.718	24.707.579	16.000.000	16.000.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.630.501	10.016.464	267.020	361.665
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	883.744	0	0	0
	Selskabsskat	373.954	3.156.603	0	0
	Anden gæld	5.213.167	5.991.125	3.345.497	2.863.666
12	Periodeafgrænsningsposter	465.000	571.360	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>45.598.084</b>	<b>44.443.131</b>	<b>19.612.517</b>	<b>19.225.331</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>536.859.618</b>	<b>559.765.669</b>	<b>63.898.155</b>	<b>79.587.331</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>895.252.445</b>	<b>813.142.730</b>	<b>340.593.733</b>	<b>276.217.806</b>
13	Eventualforpligtelser				
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
15	Nærtstående parter				

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:					
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	80.000	0	142.525.038	-499.061	142.105.977
Forslag til resultatdisponering	0	0	54.025.437	674.864	54.700.301
Saldo pr. 31.12.16	80.000	0	196.550.475	175.803	196.806.278
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17	80.000	0	196.550.475	175.803	196.806.278
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-184.779	-184.779
Forslag til resultatdisponering	0	0	80.065.103	2.659.394	82.724.497
Saldo pr. 31.12.17	80.000	0	276.615.578	2.650.418	279.345.996
Modervirksomhed:					
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	80.000	148.402.232	-5.877.194	0	142.605.038
Overførsler til/fra andre reserver	0	-5.389.988	5.389.988	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	56.258.306	-2.232.869	0	54.025.437
Saldo pr. 31.12.16	80.000	199.270.550	-2.720.075	0	196.630.475
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17	80.000	199.270.550	-2.720.075	0	196.630.475
Forslag til resultatdisponering	0	81.037.491	-972.388	0	80.065.103
Saldo pr. 31.12.17	80.000	280.308.041	-3.692.463	0	276.695.578

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2017 DKK	2016 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>82.724.497</b>	<b>54.700.302</b>
16 Reguleringer	-53.043.546	-23.851.008
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-1.172.205	-478.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser	883.744	0
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-1.069.097	-3.076.381
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>28.323.393</b>	<b>27.294.863</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	494.583	17.780.916
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-13.327.830	-27.094.938
Betalt selskabsskat	-3.029.808	0
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>12.460.338</b>	<b>17.980.841</b>
Salg af materielle anlægsaktiver	0	404.730.000
Udlån	-1.993.138	-49.458.316
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-1.993.138</b>	<b>355.271.684</b>
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-4.659.577	-201.782.094
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	60.362.000
Afdrag af gæld til kreditinstitutter	0	-228.912.396
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-16.077.287	-5.251.035
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-20.736.864</b>	<b>-375.583.525</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-10.269.664</b>	<b>-2.331.000</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	9.655.627	1.970.163
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-10.016.464	0
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>-10.630.501</b>	<b>-360.837</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	9.655.627
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-10.630.501	-10.016.464
<b>I alt</b>	<b>-10.630.501</b>	<b>-360.837</b>

## 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:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2017	2016
Dagsværdiregulering af investerings ejendomme	Dagsværdiregulering af investerings ejendomme	88.600.000	55.140.000
I alt		88.600.000	55.140.000



	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	81.037.491	56.258.306
---	---	---	------------	------------

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	494.583	11.319	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	17.769.597	0	0
I alt	494.583	17.780.916	0	0

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	13.142.435	25.819.917	3.933.861	363.136
Øvrige finansielle omkostninger	185.395	1.275.021	1.571	77.656
I alt	13.327.830	27.094.938	3.935.432	440.792

## 5. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	81.037.491	56.258.306
Minoritetsinteresser	2.659.394	674.864	0	0
Overført resultat	80.065.103	54.025.438	-972.388	-2.232.868
I alt	82.724.497	54.700.302	80.065.103	54.025.438

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.17	495.017.960
Kostpris pr. 31.12.17	495.017.960
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	257.842.040
Dagsværdireguleringer i året	88.600.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	346.442.040
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	841.460.000

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for koncernens investeringsejendomme.

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

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 39.240 og et afkastkrav på mellem 3,25% - 10,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på størstedelen (98%) af ejendommenes samlede areal svarende til bruttolejeindtægter på t.DKK 42.746. 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 investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

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

**7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.17	80.000
Kostpris pr. 31.12.17	80.000
Opskrivninger pr. 01.01.17	199.270.550
Årets resultat fra kapitalandele	81.037.491
Opskrivninger pr. 31.12.17	280.308.041
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	280.388.041

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
MKA Ejendomme af 2013 ApS, København	100%	280.388.041	81.037.491	280.388.041

**8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.17	0	49.458.316
Tilgang i året	0	1.993.138
Kostpris pr. 31.12.17	0	51.451.454
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.17	66.656.199	0
Tilgang i året	0	1.498.555
Afgang i året	-8.223.128	0
Kostpris pr. 31.12.17	58.433.071	1.498.555

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
<b>9. Minoritetsinteresser</b>				
Minoritetsinteresser primo	175.803	-499.061	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	-184.779	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	2.659.394	674.864	0	0
I alt	2.650.418	175.803	0	0

**10. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.17	56.570.783	36.473.824	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	22.476.048	20.096.959	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.17	79.046.831	56.570.783	0	0

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteforpligtelse	79.046.831	56.570.783	0	0
I alt	79.046.831	56.570.783	0	0

**11. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Koncern:				
Ansvarlig lånekapital	0	3.749.640	3.749.640	3.749.640
Gæld til realkreditinstitutter	4.911.433	419.959.826	442.982.395	447.641.972
Gæld til øvrige kreditinstitutter	16.000.000	0	60.285.638	76.723.659
Deposita	7.120.285	0	12.275.579	11.914.846
I alt	28.031.718	423.709.466	519.293.252	540.030.117

**11. Langfristede gældsforpligtelser** - fortsat -

Beløb i	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Modervirksomhed:				
Gæld til øvrige kreditinstitutter	16.000.000	0	60.285.638	76.723.659
I alt	16.000.000	0	60.285.638	76.723.659

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.

**12. Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter	465.000	571.360	0	0
I alt	465.000	571.360	0	0

**13. Eventualforpligtelser**

Koncernen:

*Kautionsforpligtelser*

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 75.390.

*Andre eventualforpligtelser*

Der påhviler koncernen en momsreguleringsforpligtelse på t.DKK 33 på balancedagen.

**13. 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. 31.12.17 udgør t.DKK 518.520.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 75.390.

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber 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 374 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

**14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 442.982 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 841.460

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.17 t.DKK 183.396. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 841.460.

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 83.310.

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. 31.12.17 t.DKK 275.786.

**15. 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.

**16. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-88.600.000	-55.140.000
Finansielle indtægter	-494.583	-17.780.916
Finansielle omkostninger	13.327.830	27.535.730
Skat af årets resultat	22.723.207	24.324.959
Øvrige reguleringer	0	-2.790.781
I alt	-53.043.546	-23.851.008

## 17. 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.

### KONCERNREGNSKAB

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.



**17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regskabsposter 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 allokteres 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.

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

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

**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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

**17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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-

**17. 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-

**17. 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.

**17. 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.