

MKA Ejendomme af 2012 ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.06.23

Michael Brag
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Koncernens pengestrømsopgørelse	17
Noter	18 - 34

Selskabet

MKA Ejendomme af 2012 ApS
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Hjemsted: København
CVR-nr.: 32 34 80 25
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Mark Christoffer Kaa Andersen

Bestyrelse

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

Revision

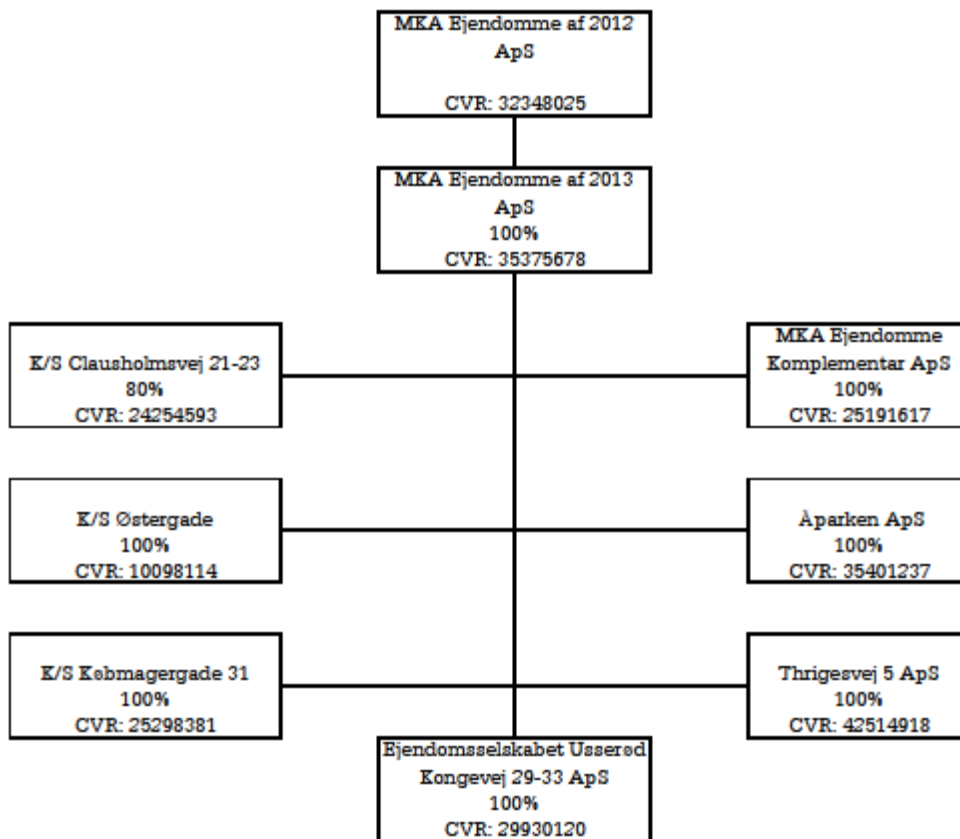
Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomhed

MKA Ejendomme af 2013 ApS, København

MKA Ejendomme af 2012

Koncern struktur



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 20. juni 2023

Direktionen

Mark Christoffer Kaa Andersen

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 20. juni 2023

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	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	31	30	32	36	41
Indeks	76	73	78	88	100
Resultat af primær drift	8	118	65	41	81
Indeks	10	146	80	51	100
Finansielle poster i alt	-4	-6	-10	-11	-12
Årets resultat	3	89	43	22	51
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.034	1.024	882	978	959
Indeks	108	107	92	102	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	27	52	1	4	10
Egenkapital	486	484	395	352	330
Indeks	147	147	120	107	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	11	-6	11	9	19
Investeringer	-36	-53	168	-3	-13
Finansiering	5	49	-148	5	-11
Årets pengestrømme	-20	-10	31	11	-5

Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	1%	12%	7%	4%	8%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapital andel	47%	47%	45%	36%	34%

Sammenligningstallene for 2021 er ændret i overensstemmelse med den nye praksis for pengestrømsopgørelsen, hvor kortfristede gæld til kreditinstitutter fremover ikke medtaget under likvider. Hoved- og nøgletal for 2. til 4. foregående år er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, jf. ÅRL § 101, stk. 3.

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er drift og udlejning, køb, salg og udvikling af bolig- og erhvervsjendomme. MKA Ejendomme af 2012 ApS besidder investeringsejendomme for t. DKK 921.300. Det samlede udlejningsareal for selskabets ejendomme udgør 39.115 m².

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.773.871 mod DKK 88.545.665 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 486.301.981.

Årets resultat eksklusive værdireguleringer af investeringsejendomme udgør t. DKK 11.011, mod t. DKK 12.364 i 2021, hvilket betragtes som tilfredsstillende og lidt bedre en forventningen på t.DKK 5-6.000.

Moderselskabets resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 848.077 mod DKK -1.472.511 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK -3.139.179.

Ændring af regnskabspraksis moderselskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder er hidtil målt til indre værdi. Kapitalandelene måles fremover til kostpris, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede, samt ud fra et ønske om at ensarte regnskabspraksis i koncernen og fælles kontrollerede koncerner. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Moderselskabets omsætning der består af indtæger vedr. koncernbidrag mv, medtaget som andre driftsindtægter. Sidste år var omsætningen medtaget som lejeindtægter. Der er sket regulering af sammenligningstal.

Øvrige forhold:*Udlejningsstatus*

Den generelle udlejningsstatus er acceptabel, i det størstedelen af koncernens ejendomme er fuldt udlejning. En enkelt central ejendom, er der dog fortsat betydelig tomgang. Ejendommen er under ombygning hvorfor det forventes at leje situation forberedes.

Balancen

Ultimo 2022 udgør koncernens aktiver t.DKK 1.034.010 mod t.DKK 1.024.368 ved udgangen af 2021. Heraf vedrører t.DKK 921.300 koncernens investeringsejendomme.

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2022 udgør 3,97 pct. mod 3,95 pct. i 2021.

Ændringen skyldes primært justering af afkastkravet for kontor- og retail segmentet som følge af markedsudviklingen i 2022.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så afkastkravene vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Med hensyn til udviklingen i den danske økonomi er det ledelsens overbevisning, at udviklingen i øjeblikket ikke har nogen væsentlig effekt på vores værdiansættelse. Effekten af udviklingen på de finansielle markeder på lang sigt er i øjeblikket for usikker til at fastslå. Følgelig vil effekterne på selskabets og koncernens økonomi for 2023 primært være drevet og begrænset til fortsat højere omkostninger til energi, administration mv. baseret på den øgede inflation i øjeblikket.

Disse vurderinger kan dog ændre sig, såfremt nuværende globale kriser udvikler sig, herunder hvis Ukraine-Rusland-krisen trækker ud.

Forventet udvikling

På trods af det historisk lave afkast på ejendomme, er det vores forventning, at det stadig vil være attraktivt for investorer at investere i fast ejendom i Danmark. Med udsigt til stigende inflation og lejekontrakter, der for langt hovedpartens vedkommende vil være inflationsreguleret, vil fast ejendom stadig være en attraktiv investering. I 2023 forventer MKA Ejendomme af 2012 ApS et resultat i intervallet t.DKK 6.000 - 12.000 før værdireguleringer.

Eksternt miljø

Ejendomme og byggeri påvirker generelt det eksterne miljø på flere måder. Selskabet arbejder derfor med både miljø, sociale forhold og god selskabsledelse i sine processer.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Lejeindtægter	30.631.268	30.478.660	0	0
Andre driftsindtægter	1.289.840	1.162.743	4.339.000	4.206.713
Ejendomsomkostninger	-7.036.886	-6.958.833	0	0
Andre eksterne omkostninger	-10.271.414	-6.245.392	-3.245.580	-3.385.133
Bruttofortjeneste	14.612.808	18.437.178	1.093.420	821.580
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-76.613	-46.590	0	0
Resultat før dagsværdireguleringer	14.536.195	18.390.588	1.093.420	821.580
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.317.265	100.113.305	0	0
Andre driftsomkostninger	0	-10.833	0	0
Resultat af primær drift	8.218.930	118.493.060	1.093.420	821.580
1 Finansielle indtægter	2.241.297	2.161.339	600	0
2 Finansielle omkostninger	-5.766.560	-8.177.045	-6.622	-2.438.156
Resultat før skat	4.693.667	112.477.354	1.087.398	-1.616.576
Skat af årets resultat	-1.919.796	-23.931.689	-239.321	144.065
Årets resultat	2.773.871	88.545.665	848.077	-1.472.511

3 Forslag til resultatdisponering

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	921.300.000	902.450.000	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	238.994	315.607	0	0
4	Materielle anlægsaktiver i alt	921.538.994	902.765.607	0	0
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	80.000	80.000
6	Andre tilgodehavender	107.392.627	98.802.664	11.079.098	4.718.496
	Finansielle anlægsaktiver i alt	107.392.627	98.802.664	11.159.098	4.798.496
	Anlægsaktiver i alt	1.028.931.621	1.001.568.271	11.159.098	4.798.496
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	229.686	408.025	0	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	0	144.065
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	576.000
	Andre tilgodehavender	3.766.291	554.917	0	2
	Periodeafgrænsningsposter	873.060	1.312.832	0	0
	Tilgodehavender i alt	4.869.037	2.275.774	0	720.067
	Likvide beholdninger	209.735	20.523.803	0	19.822.276
	Omsætningsaktiver i alt	5.078.772	22.799.577	0	20.542.343
	Aktiver i alt	1.034.010.393	1.024.367.848	11.159.098	25.340.839

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	
	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Overført resultat	481.592.142	477.217.289	-3.219.179	-4.067.256
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	481.672.142	477.297.289	-3.139.179	-3.987.256
7	Minoritetsinteresser	4.629.839	6.230.821	0	0
	Egenkapital i alt	486.301.981	483.528.110	-3.139.179	-3.987.256
8	Hensættelser til udskudt skat	111.027.677	109.972.542	0	0
9	Andre hensatte forpligtelser	0	2.300.000	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	111.027.677	112.272.542	0	0
10	Gæld til realkreditinstitutter	397.552.062	400.802.401	0	0
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	13.271.764	28.338.043
10	Deposita	10.691.371	5.917.858	0	0
10	Anden gæld	4.512.029	1.962.644	50.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	412.755.462	408.682.903	13.321.764	28.338.043
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.625.337	10.753.317	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.703.810	1.465.834	144.705	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	209.142	306.647	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.488.056	2.395.760	431.000	342.000
	Selskabsskat	846.149	703.733	239.321	0
	Anden gæld	1.052.779	4.259.002	161.487	648.052
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.925.273	19.884.293	976.513	990.052
	Gældsforpligtelser i alt	436.680.735	428.567.196	14.298.277	29.328.095
	Passiver i alt	1.034.010.393	1.024.367.848	11.159.098	25.340.839
11	Oplysninger om dagsværdi				
12	Eventualforpligtelser				
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
14	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	80.000	0	388.705.317	388.785.317	6.197.128	394.982.445
Forslag til resultatdisponering	0	0	88.511.972	88.511.972	33.693	88.545.665
Saldo pr. 31.12.21	80.000	0	477.217.289	477.297.289	6.230.821	483.528.110
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	80.000	0	477.217.289	477.297.289	6.230.821	483.528.110
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.374.853	4.374.853	-1.600.982	2.773.871
Saldo pr. 31.12.22	80.000	0	481.592.142	481.672.142	4.629.839	486.301.981
Modervirksomhed:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	80.000	391.300.064	-2.594.745	388.785.319	0	388.785.319
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-391.300.064	0	-391.300.064	0	-391.300.064
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	80.000	0	-2.594.745	-2.514.745	0	-2.514.745
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.472.511	-1.472.511	0	-1.472.511
Saldo pr. 31.12.21	80.000	0	-4.067.256	-3.987.256	0	-3.987.256
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	80.000	0	-4.067.256	-3.987.256	0	-3.987.256
Forslag til resultatdisponering	0	0	848.077	848.077	0	848.077
Saldo pr. 31.12.22	80.000	0	-3.219.179	-3.139.179	0	-3.139.179

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat	2.773.871	88.545.665
15 Reguleringer	11.838.937	-70.178.376
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-2.593.263	395.815
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.092.296	138.267
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-2.123.357	1.827.061
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	14.988.484	20.728.432
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	2.241.297	2.161.339
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-5.651.191	-6.221.466
Betalt selskabsskat	-722.245	-22.458.094
Pengestrømme fra driften	10.856.345	-5.789.789
Køb af materielle anlægsaktiver	-27.467.265	-51.828.892
Udlån	-8.589.963	-772.508
Pengestrømme fra investeringer	-36.057.228	-52.601.400
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	48.502.233
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-4.246.115	-4.278.334
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	6.237.976	1.089.572
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	3.212.054
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	2.894.954	0
Pengestrømme fra finansiering	4.886.815	48.525.525
Årets samlede pengestrømme	-20.314.068	-9.865.664
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	20.523.803	30.389.467
Likvide beholdninger ved årets slutning	209.735	20.523.803
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	209.735	20.523.803
I alt	209.735	20.523.803

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
1. Finansielle indtægter				
Renteindtægter i øvrigt	2.241.297	2.161.339	600	0
2. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger i øvrigt	5.528.250	5.795.204	5.597	969.365
Valutakursreguleringer	53.958	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	184.352	2.381.841	1.025	1.468.791
I alt	5.766.560	8.177.045	6.622	2.438.156
3. Forslag til resultatdisponering				
Minoritetsinteresser	-1.600.982	33.693	0	0
Overført resultat	4.374.853	88.511.972	848.077	-1.472.511
I alt	2.773.871	88.545.665	848.077	-1.472.511

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	431.033.453	362.197
Tilgang i året	27.467.265	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-2.300.000	0
Kostpris pr. 31.12.22	456.200.718	362.197
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-46.590
Afskrivninger i året	0	-76.613
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-123.203
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	471.416.547	0
Dagsværdireguleringer i året	-6.317.265	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	465.099.282	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	921.300.000	238.994

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.22	80.000
Kostpris pr. 31.12.22	80.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	80.000

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
-------------------	-----------	-----------------	--------------------	---------------------

Dattervirksomheder:

MKA Ejendomme af 2013 ApS, København	100%	368.942.902	437.712	80.000
--------------------------------------	------	-------------	---------	--------

Tilknyttede virksomheders aktivitet, er at investere i investeringsejendomme, 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.

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. jf. note. 11.

6. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodehaver
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	98.802.664
Tilgang i året	8.589.963
Kostpris pr. 31.12.22	107.392.627
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	107.392.627
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.22	4.718.496
Tilgang i året	6.360.602
Kostpris pr. 31.12.22	11.079.098
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	11.079.098

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

7. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	6.230.821	6.197.128	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-1.600.982	33.693	0	0
I alt	4.629.839	6.230.821	0	0

8. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.22	109.972.542	85.153.349	-144.065	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	2.173.080	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.055.135	22.646.113	144.065	-144.065
Udskudt skat pr. 31.12.22	111.027.677	109.972.542	0	-144.065

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	0	0	0	-144.065
Hensættelser til udskudt skat	111.027.677	109.972.542	0	0
I alt	111.027.677	109.972.542	0	-144.065

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	106.309.495	105.187.226	0	0
Gældsforpligtelser	4.718.182	4.785.316	0	0
Skattemæssige underskud	0	0	0	-144.065
I alt	111.027.677	109.972.542	0	-144.065

9. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:	
Forpligtelser pr. 01.01.22	2.300.000
Anvendt i året	-2.300.000
Forpligtelser pr. 31.12.22	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

9. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	2.300.000	0	0
----------------------------	---	-----------	---	---

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	3.599.925	374.779.892	401.151.987	405.282.733
Deposita	2.679.843	0	13.371.214	12.190.843
Anden gæld	345.569	0	4.857.598	1.962.644
I alt	6.625.337	374.779.892	419.380.799	419.436.220

Modervirksomhed:

Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	13.271.764	28.338.043
Anden gæld	0	0	50.000	0
I alt	0	0	13.321.764	28.338.043

11. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringssejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	921.300.000	921.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-6.317.265	-6.317.265

Selskabet anvender en DCF model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris en ejendom 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.

Selskabet har 16 investeringsejendomme der alle er beliggende i Danmark. Investeringsejendommene udlejes til såvel beboelse som erhverv, herunder både kontor, butik og øvrig erhverv.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet driftsresultat og et afkastkrav på 3,25-8,0 % (vægtet 3,97). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Herudover er der i mindre omfang sket indregning af byggeretter iht. mulige udviklingsplaner.

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. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. 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 investeringsejendommene.

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen

En ændring af afkastprocenten med 0,25% vil regulere værdien af investeringsejendommene med t.DKK -60.305. En ændring på -0,25% i afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK 64.680.

12. Eventualforpligtelser

Koncern:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtigelse på t.DKK 57.979

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor alle koncernselskaber i MKA Ejendomme af 2012 ApS for så vidt angår realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse pr. 31.12.22 udgør t.DKK 412.376

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtigelse på t.DKK 57.979

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. . Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til real- og kreditinstitutter t.DKK 412.376 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 921.300.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.22 t.DKK 152.780. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 612.600

Ejerpantebreve ligger tillige til sikkerhed for tredjemands gæld på t.DKK 57.979.

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. 31.12.22 t.DKK 131.767.

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for dattervirksomheds og andre tilknyttede virksomheder gæld til real- og kreditinstitutter er selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder pantsat. Den

regnskabsmæssige værdi af de pantsatte kapitalandele udgør pr. 31.12.22 t. DKK 80.

14. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428, 2950 Vedbæk	Ultimativ kapitalejer

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

	Koncern	
	2022 DKK	2021 DKK
15. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	76.613	46.590
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.317.265	-100.113.305
Finansielle indtægter	-2.241.297	-2.161.339
Finansielle omkostninger	5.766.560	8.177.046
Skat af årets resultat	1.919.796	23.931.689
Øvrige reguleringer	0	-59.057
I alt	11.838.937	-70.178.376

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Koncernens anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Regnskabspraksis for modervirksomheden er ændret og der henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris/indre værdi

Kapitalandele i dattervirksomheder er hidtil målt til indre værdi. Kapitalandelene måles fremover til kostpris, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede, samt ud fra et ønske om at ensarte regnskabspraksis i koncernen og fælles kontrollerede koncerner. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en negativ påvirkning på resultatet for 2022 med t.DKK 3.527. Pr. 31.12.22 reduceres egenkapitalen med t.DKK 484.811, og balancesummen reduceres med t.DKK 484.811.

Moderselskabets omsætning der består af indtæger vedr. koncernbidrag mv, medtaget som andre driftsindtægter. Sidste år var omsætningen medtaget som lejeindtægter. Der er sket regulering af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på andre poster.

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, 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 kontrol.

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Fastsættelse af dagsværdien af erhvervet ejendomme er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Herudover er der i mindre omfang sket indregning af byggeretter iht. mulige udviklingsplaner.

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 tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelsestidspunktet.

Ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt i modervirksomhedens balance på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele. I koncernregnskabet indregnes goodwill fuldt ud uanset ejerandel i dattervirksomheden, dvs. inkl. goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andele af dattervirksomheder.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter fra 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

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	10

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

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.

Andre finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel 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 administrations selskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af sel-

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambe- skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virk- somheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet an- vende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 ejen- dome indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med til- læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejen- domme 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og ned- skrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene i modervirksomhedens balance, mens transaktionsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i koncernregnskabet.

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenlutninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien 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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 kontante beholdninger.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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 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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

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.

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 kortfris-

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tede værdipapirer uden væsentlig kursrisiko.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.