

MKA Ejendomme af 2012 ApS

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.03.21

Michael Brag
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 - 31

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

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 4. marts 2021

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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med Covid-19 pandemien.

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 4. marts 2021

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	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	32	36	41	42	51
Resultat af primær drift	65	41	81	118	88
Finansielle poster i alt	-10	-11	-12	-13	-9
Årets resultat	43	22	51	83	55
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	882	978	959	895	813
Egenkapital	395	352	330	279	197
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	11	9	19	12	18
Investeringer	168	-3	-13	-2	355
Finansiering	-148	5	-11	-21	-376
Årets pengestrømme	31	11	-5	-11	-3

Nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	6,9%	4,3%	8,3%	13,0%	9,0%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	44,8%	36,0%	34,4%	31,2%	24,2%

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 42.864.111 mod DKK 21.703.938 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 394.982.445.

Årets resultat er positivt påvirket med t.DKK 41.149 som følge af opskrivning på koncernens investerings ejendomme.

I regnskabsåret har koncernen solgt en investeringsejendom. Resultatet heraf indgår i ovenstående dagsværdiregulering.

Usikkerhed ved indregning og måling

Danmark og resten af verden står midt i en Covid-19 pandemi. Denne vil på kort sigt få stor betydning for verdensøkonomien og den danske økonomi. Effekten på mellemlang og lang sigt er umulig at vurdere. Dette kan påvirke dette selskab og koncernen som selskabet er en del af, og få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

Forventet udvikling

Koncernen forventer for 2021 en positiv udvikling i omsætning og driftsindtjening.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har koncernen udvidet sin portefølje med ejendomskomplekset Åparken, Børkop. Herudover er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020	2019	2020	2019	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	Lejeindtægter	32.438.189	37.806.026	5.757.100	5.720.000
	Andre driftsindtægter	4.754.589	321.629	0	0
	Ejendomsomkostninger	-7.663.739	-6.879.510	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-5.974.635	-7.252.235	-2.720.050	-3.053.388
	Resultat før dagsværdireguleringer	23.554.404	23.995.910	3.037.050	2.666.612
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	41.149.742	17.381.409	0	0
	Resultat af primær drift	64.704.146	41.377.319	3.037.050	2.666.612
	Andre driftsomkostninger	-65.000	-2.498.344	0	0
	Resultat før finansielle poster	64.639.146	38.878.975	3.037.050	2.666.612
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	40.302.879	20.614.185
4	Andre finansielle indtægter	971.045	516.880	0	0
5	Andre finansielle omkostninger	-10.909.328	-11.651.245	-674.175	-2.295.572
	Resultat før skat	54.700.863	27.744.610	42.665.754	20.985.225
	Skat af årets resultat	-11.836.752	-6.040.672	-522.226	-81.664
	Årets resultat	42.864.111	21.703.938	42.143.528	20.903.561
6	Resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Note	Investeringsejendomme	750.870.000	918.990.000	0	0
7	Materielle anlægsaktiver i alt	750.870.000	918.990.000	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	391.380.064	351.077.185
10	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	24.452.528
10	Andre tilgodehavender	98.030.156	56.772.088	6.103.496	5.815.136
	Finansielle anlægsaktiver i alt	98.030.156	56.772.088	397.483.560	381.344.849
	Anlægsaktiver i alt	848.900.156	975.762.088	397.483.560	381.344.849
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	328.129	315.134	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	496.336
	Andre tilgodehavender	936.143	1.277.743	0	0
11	Periodeafgrænsningsposter	1.407.319	0	126.250	0
	Tilgodehavender i alt	2.671.591	1.592.877	126.250	496.336
	Likvide beholdninger	30.389.467	254.735	25.000.000	0
	Omsætningsaktiver i alt	33.061.058	1.847.612	25.126.250	496.336
	Aktiver i alt	881.961.214	977.609.700	422.609.810	381.841.185

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	
	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	391.300.064	350.997.185
	Overført resultat	388.705.317	346.561.789	-2.594.747	-4.435.396
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	388.785.317	346.641.789	388.785.317	346.641.789
12	Minoritetsinteresser	6.197.128	5.476.545	0	0
	Egenkapital i alt	394.982.445	352.118.334	388.785.317	346.641.789
13	Hensættelser til udskudt skat	85.153.372	95.174.268	0	0
14	Andre hensatte forpligtelser	2.300.000	6.800.000	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	87.453.372	101.974.268	0	0
15	Ansvarlig lånekapital	0	9.923.920	0	6.174.280
15	Gæld til realkreditinstitutter	356.903.436	463.674.515	0	0
15	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	10.362.000	0	10.362.000
15	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	32.448.527	2.000.000
15	Deposita	2.887.637	4.489.007	0	0
15	Anden gæld	268.250	0	268.250	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	360.059.323	488.449.442	32.716.777	18.536.280
15	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.940.944	26.382.104	0	16.000.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	376.262	6.070.120	0	86.864
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	69.508	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.534.027	563.036	286.000	0
	Selskabsskat	21.857.658	195.508	522.214	0
	Anden gæld	2.535.931	1.856.888	299.502	576.252
16	Periodeafgrænsningsposter	151.744	0	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	39.466.074	35.067.656	1.107.716	16.663.116
	Gældsforpligtelser i alt	399.525.397	523.517.098	33.824.493	35.199.396
	Passiver i alt	881.961.214	977.609.700	422.609.810	381.841.185

- 8 Oplysninger om dagsværdi
 17 Eventualforpligtelser
 18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 19 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 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	80.000	0	325.658.228	325.738.228	4.676.168	330.414.396
Forslag til resultatdisponering	0	0	20.903.561	20.903.561	800.377	21.703.938
Saldo pr. 31.12.19	80.000	0	346.561.789	346.641.789	5.476.545	352.118.334
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	80.000	0	346.561.789	346.641.789	5.476.545	352.118.334
Forslag til resultatdisponering	0	0	42.143.528	42.143.528	720.583	42.864.111
Saldo pr. 31.12.20	80.000	0	388.705.317	388.785.317	6.197.128	394.982.445
Modervirksomhed:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	80.000	330.383.000	-4.724.772	325.738.228	0	325.738.228
Forslag til resultatdisponering	0	20.614.185	289.376	20.903.561	0	20.903.561
Saldo pr. 31.12.19	80.000	350.997.185	-4.435.396	346.641.789	0	346.641.789
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	80.000	350.997.185	-4.435.396	346.641.789	0	346.641.789
Forslag til resultatdisponering	0	40.302.879	1.840.649	42.143.528	0	42.143.528
Saldo pr. 31.12.20	80.000	391.300.064	-2.594.747	388.785.317	0	388.785.317

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat	42.864.111	21.703.938
20 Reguleringer	-23.874.707	-207.962
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-1.078.717	558.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.970.990	-920.118
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	806.898	1.741.736
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	20.688.575	22.876.534
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	971.045	516.880
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-10.909.328	-11.651.250
Betalt selskabsskat	-171.604	-2.892.849
Pengestrømme fra driften	10.578.688	8.849.315
Køb af materielle anlægsaktiver	-851.989	-3.848.591
Salg af materielle anlægsaktiver	210.121.730	0
Udlån	-41.258.068	500.757
Pengestrømme fra investeringer	168.011.673	-3.347.834
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	35.594.142
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-107.835.063	-5.043.872
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-26.362.000	-26.000.000
Ændring i kortfristede gældsforpligtigelser til kreditinstitutter	-5.693.858	-11.491.060
Optagelse af langfristede gældsforpligtigelser i øvrigt	1.359.212	203.331
Afdrag på langfristede gældsforpligtigelser i øvrigt	-9.923.920	0
Pengestrømme fra finansiering	-148.455.629	-6.737.459
Årets samlede pengestrømme	30.134.732	-1.235.978
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	254.735	1.490.713
Likvide beholdninger ved årets slutning	30.389.467	254.735
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	30.389.467	254.735
I alt	30.389.467	254.735

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Danmark og resten af verden står midt i en Covid-19 pandemi. Denne vil på kort sigt få stor betydning for verdensøkonomien og den danske økonomi. Effekten på mellemlang og lang sigt er umulig at vurdere. Dette kan påvirke dette selskab og koncernen som selskabet er en del af, og få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

2. 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	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Godtgørelse vedr. fraflytning	Andre driftsindtægter	4.500.000	0	0	0
Omkostninger vedr. ændringer i lejerforhold	Andre driftsomkostninger	0	-2.190.000	0	0
I alt		4.500.000	-2.190.000	0	0

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	40.302.879	20.614.185
---	---	---	------------	------------

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	971.045	504.524	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	12.356	0	0
I alt	971.045	516.880	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	7.609.123	11.472.603	671.773	2.295.528
Valutakursreguleringer	182	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	3.300.023	178.642	2.402	44
I alt	10.909.328	11.651.245	674.175	2.295.572

6. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	40.302.879	20.614.185
Minoritetsinteresser	720.583	800.377	0	0
Overført resultat	42.143.528	20.903.561	1.840.649	289.376
I alt	42.864.111	21.703.938	42.143.528	20.903.561

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.20	508.442.792
Tilgang i året	851.989
Afgang i året	-129.728.023
Kostpris pr. 31.12.20	379.566.758
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	410.547.208
Dagsværdireguleringer i året	41.149.741
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-80.393.707
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	371.303.242
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	750.870.000

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Dagsværdi pr. 31.12.20	750.870.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	41.149.741

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

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.

Koncernen har ultimo regnskabsåret 10 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 og et afkastkrav på 3,25 %-12.19 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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.

9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.20	80.000
Kostpris pr. 31.12.20	80.000
Opskrivninger pr. 01.01.20	350.997.185
Årets resultat fra kapitalandele	40.302.879
Opskrivninger pr. 31.12.20	391.300.064
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	391.380.064

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
MKA Ejendomme af 2013 ApS, København	100%	391.380.064	40.302.879	391.380.064

10. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender	
	hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.20	0	56.772.088
Tilgang i året	0	41.258.068
Kostpris pr. 31.12.20	0	98.030.156
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	98.030.156
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.20	24.452.528	5.815.136
Tilgang i året	0	288.360
Afgang i året	-24.452.528	0
Kostpris pr. 31.12.20	0	6.103.496
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	6.103.496

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK	DKK	DKK

11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	126.250	0	126.250	0
Andre periodeafgrænsningsposter	1.281.069	0	0	0
I alt	1.407.319	0	126.250	0

12. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	5.476.545	4.676.168	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	720.583	800.377	0	0
I alt	6.197.128	5.476.545	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
13. Udskudt skat				
Udskudt skat pr. 01.01.20	95.174.183	89.908.701	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-10.020.896	5.265.567	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.20	85.153.287	95.174.268	0	0
Udskudt skat indregnes således i balancen:				
Udskudt skatteforpligtelse	85.153.372	95.174.268	0	0
Udskudt skat fordeler sig således:				
Finansielle anlægsaktiver	80.438.990	88.687.431	0	0
Gældsforpligtelser	4.831.494	6.486.835	0	0
I alt	85.270.484	95.174.266	0	0

14. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Andre hensatte forpligtelser			
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.20			6.800.000	
Hensat i året			0	
Tilbageført hensættelse fra tidligere år			-4.500.000	
Forpligtelser pr. 31.12.20			2.300.000	
	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:				
Kortfristede forpligtelser	2.300.000	6.800.000	0	0

15. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Koncern:				
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	9.923.920
Gæld til realkreditinstitutter	4.155.398	341.205.425	361.058.834	468.893.897
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	26.362.000
Deposita	7.785.546	0	10.673.183	9.651.729
Anden gæld	0	0	268.250	0
I alt	11.940.944	341.205.425	372.000.267	514.831.546

Modervirksomhed:

Ansvarlig lånekapital	0	0	0	6.174.280
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	26.362.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	32.448.527	2.000.000
Anden gæld	0	0	268.250	0
I alt	0	0	32.716.777	34.536.280

Den ansvarlige lånekapital er indfriet i regnskabsåret.

16. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	151.744	0	0	0
---------------------------	---------	---	---	---

17. Eventualforpligtelser

Koncern:

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 63.293.

Modervirksomhed:

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. 31.12.20 udgør t.DKK 364.041.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 63.293.

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 mv.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 361.058 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 750.870.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.20 t.DKK 147.780. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 750.870.

Ejerpantebreve ligger tillige til sikkerhed for tredjemands gæld på t.DKK 63.293.

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. 31.12.20 t.DKK 108.070.

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. 31.12.20 t. DKK 391.380.

19. 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.

20. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-4.500.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-41.149.742	-17.381.409
Finansielle indtægter	-971.045	-516.880
Finansielle omkostninger	10.909.328	11.651.245
Skat af årets resultat	11.836.752	6.040.672
Øvrige reguleringer	0	-1.590
I alt	-23.874.707	-207.962

21. 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 kontrol.

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.

21. 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 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 allokteres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

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

Investeringsejendomme afskrives ikke.

21. 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 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 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.

21. 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 indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 nettosalgpris 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.

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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

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

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 nettorealiseringsværdi 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.

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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

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.

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. Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter medtages under finansieringsaktivitet.