

MKA Ejendomme af 2012 ApS

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.08.20

Jes Venggaard
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

Michael 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

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 18. august 2020

Direktionen

Michael 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 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 18. august 2020

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	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	36	41	42	51	59
Resultat af primær drift	41	81	118	88	187
Finansielle poster i alt	-11	-12	-13	-9	-33
Årets resultat	22	51	83	55	123
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	978	959	895	813	1.105
Egenkapital	352	330	279	197	143
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	9	19	12	18	8
Investeringer	-3	-13	-2	355	0
Finansiering	5	-11	-21	-376	-8
Årets pengestrømme	11	-5	-11	-3	0

Nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	4,3%	8,3%	13%	9,0%	18,0%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	36,0%	34,4%	31,2%	24,2%	12,9%

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

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, herunder få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 21.703.938 mod DKK 51.068.399 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 352.118.334.

Ledelsen finder årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Resultatforventningen for 2019 var et resultat før dagsværdireguleringer på niveau med resultatet for 2018. Målsætningen blev ikke opfyldt primært som følge af stigende tomgang i flere af koncernens primære ejendomme.

Forventet udvikling

Koncernens forventer et positivt resultat før dagsværdireguleringer, som bl.a. vil være påvirket af gennemført salg i porteføljen.

Efterfølgende begivenheder

Koncernen har efter årsregnskabets afslutning afstået en af sine ejendomme til en værdi ca. 14 mio.kr. højere end bogført værdi. Transaktionen vil således påvirke resultat og likviditet for 2020 positivt.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK	
	Nettoomsætning	36.077.783	41.257.740	0	0
	Andre driftsindtægter	2.049.872	5.485.019	5.720.000	4.915.000
	Ejendomsomkostninger	-6.879.510	-6.050.312	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-7.252.235	-6.431.573	-3.053.388	-2.935.024
	Bruttofortjeneste	23.995.910	34.260.874	2.666.612	1.979.976
	Resultat før dagsværdireguleringer	23.995.910	34.260.874	2.666.612	1.979.976
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.381.409	46.723.761	0	0
	Resultat af primær drift	41.377.319	80.984.635	2.666.612	1.979.976
	Andre driftsomkostninger	-2.498.344	-4.440.000	0	0
	Resultat før finansielle poster	38.878.975	76.544.635	2.666.612	1.979.976
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	20.614.185	50.074.959
4	Andre finansielle indtægter	516.880	499.528	0	0
5	Andre finansielle omkostninger	-11.651.245	-12.827.523	-2.295.572	-3.295.801
	Resultat før skat	27.744.610	64.216.640	20.985.225	48.759.134
	Skat af årets resultat	-6.040.672	-13.148.241	-81.664	283.515
	Årets resultat	21.703.938	51.068.399	20.903.561	49.042.649
6	Resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
Note	Investeringsejendomme	918.990.000	897.760.000	0	0
7	Materielle anlægsaktiver i alt	918.990.000	897.760.000	0	0
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	351.077.185	330.463.000
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	24.452.528	47.577.755
9	Andre tilgodehavender	56.772.088	57.272.845	5.815.136	6.820.417
	Finansielle anlægsaktiver i alt	56.772.088	57.272.845	381.344.849	384.861.172
	Anlægsaktiver i alt	975.762.088	955.032.845	381.344.849	384.861.172
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	315.134	25.280	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	496.336	286.882
	Andre tilgodehavender	1.277.743	1.966.230	0	0
10	Periodeafgrænsningsposter	0	160.307	0	0
	Tilgodehavender i alt	1.592.877	2.151.817	496.336	286.882
	Likvide beholdninger	254.735	1.490.713	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.847.612	3.642.530	496.336	286.882
	Aktiver i alt	977.609.700	958.675.375	381.841.185	385.148.054

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
PASSIVER					
Note					
	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	350.997.185	330.383.000
	Overført resultat	346.561.789	325.658.228	-4.435.395	-4.724.771
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	346.641.789	325.738.228	346.641.790	325.738.229
11	Minoritetsinteresser	5.476.545	4.676.168	0	0
	Egenkapital i alt	352.118.334	330.414.396	346.641.790	325.738.229
12	Hensættelser til udskudt skat	95.174.268	89.908.701	0	0
13	Andre hensatte forpligtelser	6.800.000	0	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	101.974.268	89.908.701	0	0
14	Ansvarlig lånekapital	9.923.920	9.832.168	6.174.280	6.082.528
14	Gæld til realkreditinstitutter	463.674.515	433.742.874	0	0
14	Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.362.000	26.362.000	10.362.000	26.362.000
14	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.000.000	0
14	Deposita	4.489.007	3.891.601	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	488.449.442	473.828.643	18.536.280	32.444.528
14	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	26.382.104	36.249.302	16.000.000	26.000.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.070.120	17.561.180	86.864	64.944
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	563.036	1.483.154	0	0
	Selskabsskat	195.508	2.314.849	0	0
	Anden gæld	1.856.888	6.449.150	576.251	900.353
15	Periodeafgrænsningsposter	0	466.000	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	35.067.656	64.523.635	16.663.115	26.965.297
	Gældsforpligtelser i alt	523.517.098	538.352.278	35.199.395	59.409.825
	Passiver i alt	977.609.700	958.675.375	381.841.185	385.148.054
16	Eventualforpligtelser				
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
18	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 01.01.18 - 31.12.18						
Saldo pr. 01.01.18	80.000	0	276.615.579	276.695.579	2.650.418	279.345.997
Forslag til resultatdisponering	0	0	49.042.649	49.042.649	2.025.750	51.068.399
Saldo pr. 31.12.18	80.000	0	325.658.228	325.738.228	4.676.168	330.414.396
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
Modervirksomhed:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18						
Saldo pr. 01.01.18	80.000	280.308.041	-3.692.461	276.695.580	0	276.695.580
Forslag til resultatdisponering	0	50.074.959	-1.032.310	49.042.649	0	49.042.649
Saldo pr. 31.12.18	80.000	330.383.000	-4.724.771	325.738.229	0	325.738.229
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	80.000	330.383.000	-4.724.771	325.738.229	0	325.738.229
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	-4.435.395	346.641.790	0	346.641.790

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat	21.703.938	51.068.399
19 Reguleringer	-207.962	-21.247.525
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	558.940	193.491
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-920.118	568.507
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	1.741.736	1.241.612
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	22.876.534	31.824.484
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	516.880	499.528
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-11.651.250	-12.827.523
Betalt selskabsskat	-2.892.849	-323.513
Pengestrømme fra driften	8.849.315	19.172.976
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.848.591	-9.576.240
Udlån	500.757	-5.821.395
Modtaget afdrag på udlån	0	2.162.232
Pengestrømme fra investeringer	-3.347.834	-13.235.403
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	35.594.142	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-5.043.872	-4.638.768
Afdrag af gæld til kreditinstitutter	-26.000.000	-7.923.638
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	203.331	3.920.296
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	-2.735.429
Pengestrømme fra finansiering	4.753.601	-11.377.539
Årets samlede pengestrømme	10.255.082	-5.439.966
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.490.713	0
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-17.561.180	-10.630.501
Likvide beholdninger ved årets slutning	-5.815.385	-16.070.467
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	254.735	1.490.713
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-6.070.120	-17.561.180
I alt	-5.815.385	-16.070.467

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, herunder få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

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	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Særlige poster:					
Godtgørelse vedr. nøglepenge	Andre driftsindtægter	0	4.000.000	0	0
Omkostninger vedr. ændringer i lejerforhold	Andre driftsomkostninger	-2.190.000	-4.375.000	0	0
I alt		-2.190.000	-375.000	0	0

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	20.614.185	50.074.959
---	---	---	------------	------------

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	504.524	499.528	0	0
Øvrige finansielle indtægter	12.356	0	0	0
I alt	516.880	499.528	0	0

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	11.472.603	12.516.607	2.295.528	3.293.778
Øvrige finansielle omkostninger	178.642	310.916	44	2.023
I alt	11.651.245	12.827.523	2.295.572	3.295.801

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
6. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	20.614.185	50.074.959
Minoritetsinteresser	800.377	2.025.750	0	0
Overført resultat	20.903.561	49.042.649	289.376	-1.032.310
I alt	21.703.938	51.068.399	20.903.561	49.042.649

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.19	504.594.201
Tilgang i året	3.848.591
Kostpris pr. 31.12.19	508.442.792
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	393.165.799
Dagsværdireguleringer i året	17.381.409
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	410.547.208
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	918.990.000

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

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 42.731 og et afkastkrav på 3,5%-11,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 78,5 % af ejendommens areal, svarende til 66,27 % af budget lejen for 2019. 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.

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Modervirksomhed:				
Kostpris pr. 01.01.19				80.000
Kostpris pr. 31.12.19				80.000
Opskrivninger pr. 01.01.19				330.383.000
Årets resultat fra kapitalandele				20.614.185
Opskrivninger pr. 31.12.19				350.997.185
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19				351.077.185
Dattervirksomheder:				
Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
MKA Ejendomme af 2013 ApS, København	100%	351.077.185	20.614.185	351.077.185

9. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender	
	hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.19	0	57.272.845
Tilgang i året	0	504.524
Afgang i året	0	-1.005.281
Kostpris pr. 31.12.19	0	56.772.088
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.19	47.577.754	6.820.417
Afgang i året	-23.125.226	-1.005.281
Kostpris pr. 31.12.19	24.452.528	5.815.136

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK

10. Periodeafgrænsningsposter

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

11. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	4.676.168	2.650.418	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	800.377	2.025.750	0	0
I alt	5.476.545	4.676.168	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK

12. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.19	89.908.701	79.046.831	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	5.265.567	10.861.870	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.19	95.174.268	89.908.701	0	0

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteforpligtelse	95.174.268	89.908.701	0	0
----------------------------	------------	------------	---	---

13. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:	
Hensat i året	6.800.000
Forpligtelser pr. 31.12.19	6.800.000

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	6.800.000	0	0	0
----------------------------	-----------	---	---	---

14. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Koncern:				
Ansvarlig lånekapital	0	0	9.923.920	9.832.168
Gæld til realkreditinstitutter	5.219.382	448.587.762	468.893.897	438.343.627
Gæld til øvrige kreditinstitutter	16.000.000	0	26.362.000	52.362.000
Deposita	5.162.722	0	9.651.729	9.540.150
I alt	26.382.104	448.587.762	514.831.546	510.077.945

Modervirksomhed:

Ansvarlig lånekapital	0	0	6.174.280	6.082.528
Gæld til øvrige kreditinstitutter	16.000.000	0	26.362.000	52.362.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.000.000	0
I alt	16.000.000	0	34.536.280	58.444.528

Af den ansvarlige lånekapital t.DKK 3.745 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.

Af den ansvarlige lånekapital t.DKK 6.174 træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 2 % p.a. Lånet henstår indtil anden aftale med selskabets finansielle samarbejdspartnere.

15. Periodeafgrænsningsposter

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

16. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Kautionsforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 67.686.

16. 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. 31.12.19 udgør t.DKK 479.555.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 67.686.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige andre 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 774 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 468.893 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 918.990.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.19 t.DKK 179.428. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 918.990.

Ejerpantebreve ligger tillige til sikkerhed for tredjemands gæld på t.DKK 67.686.

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. 31.12.19 t.DKK 95.560.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for gæld til real- og kreditinstitutter er selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder pantsat. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte kapitalandele udgør pr. 31.12.19 t. DKK 351.077.

Kapitalandelen ligger tillige til sikkerhed for tredjemands gæld for t.DKK 67.686.

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. 31.12.19 t. DKK 351.077.

18. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 4282950
Vedbæk

Ultimativ kapitalejer

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

	Koncern	
	2019 DKK	2018 DKK

19. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-17.381.409	-46.723.761
Finansielle indtægter	-516.880	-499.528
Finansielle omkostninger	11.651.245	12.827.523
Skat af årets resultat	6.040.672	13.148.241
Øvrige reguleringer	-1.590	0
I alt	-207.962	-21.247.525

20. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

KONCERNREGSKAB

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

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

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

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

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

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

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen 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.

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

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

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

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

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 kortfristet gæld til kreditinstitutter.