

MKA Ejendomme af 2012 ApS

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.05.22

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 - 35

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

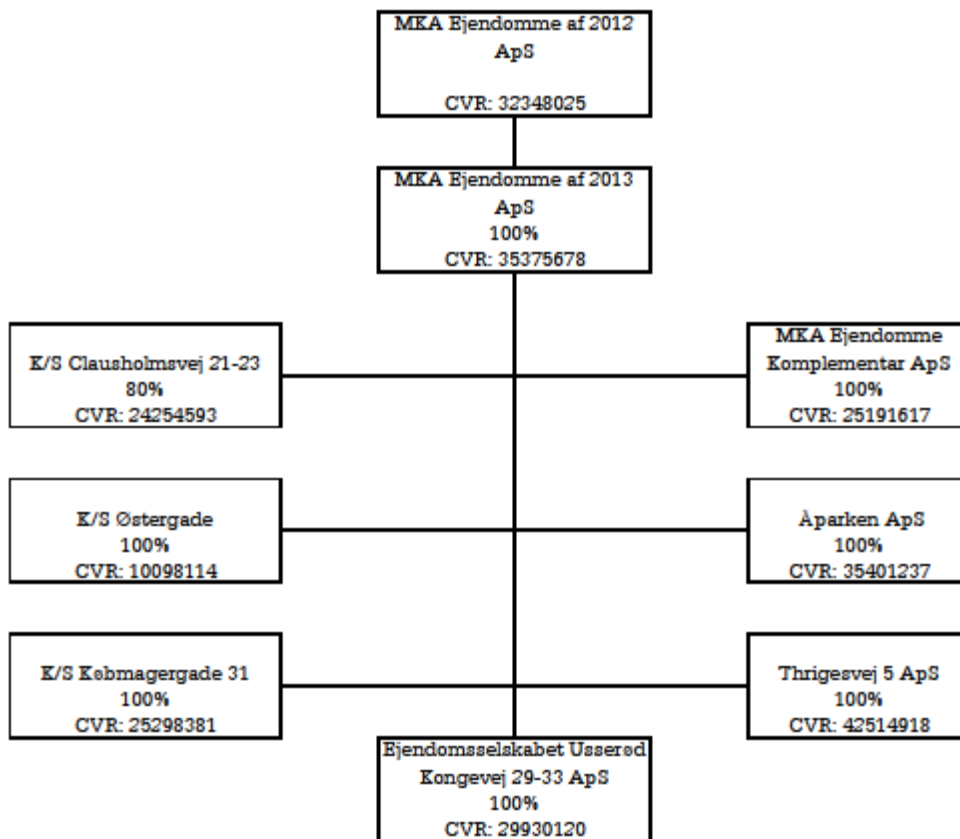
Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomhed

MKA Ejendomme af 2013 ApS, København

MKA Ejendomme af 2012

Koncern struktur



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 29. marts 2022

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 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 29. marts 2022

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	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	31	32	36	41	42
Resultat af primær drift	118	65	41	81	118
Indeks	100	55	35	69	100
Finansielle poster i alt	-6	-10	-11	-12	-13
Årets resultat	89	43	22	51	83
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.024	882	978	959	895
Investeringer i materielle anlægsaktiver	52	1	4	10	0
Egenkapital	484	395	352	330	279
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-6	11	9	19	12
Investeringer	-53	168	-3	-13	-2
Finansiering	47	-148	5	-11	-21
Årets pengestrømme	-12	31	11	-5	-11

Nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	12	7	4	8	13
<i>Soliditet</i>					
Egenkapital andel	47%	45%	36%	34%	31%
<i>Definitioner af nøgletal</i>					
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} * 100}{\text{Samlede aktiver}}$				
Afkastningsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} * 100}{\text{Gns. aktiver}}$				

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 902.450. Det samlede udlejningsareal for selskabets 17 ejendomme udgør 35.227 m².

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på t.DKK 88.546 T.DKK 42.864 for tiden 01.01.20 - 31.12.20.

Årets resultat eksklusive værdireguleringer af investeringsejendomme udgør t. DKK 12.364, mod t. DKK 13.551 i 2020, hvilket betragtes som tilfredsstillende og svarende til det forventede. Resultat i 2020 var positivt påvirket af en indtægt på t. DKK 4.500 vedrørende godtgørelse i forbindelse med lejers fraflytning.

Balancen

Ultimo 2021 udgør selskabets aktiver t. DKK 1.024.367 mod t. DKK 881.961 ved udgangen af 2020. Heraf vedrører t. DKK 902.450 selskabets investeringsejendomme. Selskabets egenkapital udgør ultimo 2021 t. DKK 483.528 mod t. DKK 394.982 ultimo 2020.

Værdiansættelse

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2021 udgør 3,95 pct. mod 4,38 pct. i 2020. Ændringen skyldes primært justering af afkastkravet for kontor- og retail segmentet som følge af markedsudviklingen i 2021.

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.DKK 902.450. 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 Ukraine-Rusland-krisen er det ledelsens overbevisning, at krisen i øjeblikket ikke har nogen væsentlig effekt på vores værdiansættelse. Effekten af krisen på de finansielle markeder på lang sigt er i øjeblikket for usikker til at fastslå. Følgelig vil effekterne på koncernens økonomi for 2022 primært være drevet og begrænset til højere omkostninger til energi, løn mv. baseret på den øgede inflation i øjeblikket.

Disse vurderinger kan dog ændre sig, hvis Ukraine-Rusland-krisen trækker ud, eller COVID igen forårsager lockdowns og andre restriktioner.

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 2022 forventer MKA Ejendomme af 2012 ApS et resultat i intervallet t.DKK 5-6.000 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	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Lejeindtægter	31.444.432	32.438.189	4.205.000	5.757.100
Andre driftsindtægter	196.971	4.754.589	1.713	0
Ejendomsomkostninger	-6.958.833	-7.663.739	0	0
Andre eksterne omkostninger	-6.245.392	-5.974.635	-3.385.133	-2.720.049
Bruttofortjeneste	18.437.178	23.554.404	821.580	3.037.051
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-46.590	0	0	0
Resultat før dagsværdireguleringer	18.390.588	23.554.404	821.580	3.037.051
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.113.305	41.149.742	0	0
Andre driftsomkostninger	-10.833	-65.000	0	0
Resultat af primær drift	118.493.060	64.639.146	821.580	3.037.051
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	89.984.482	40.302.879
3 Andre finansielle indtægter	2.161.339	971.045	0	0
4 Andre finansielle omkostninger	-8.177.045	-10.909.328	-2.438.156	-674.176
Resultat før skat	112.477.354	54.700.863	88.367.906	42.665.754
Skat af årets resultat	-23.931.689	-11.836.752	144.065	-522.226
Årets resultat	88.545.665	42.864.111	88.511.971	42.143.528

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	89.889.488	40.302.879
Minoritetsinteresser	33.693	720.583	0	0
Overført resultat	88.511.972	42.143.528	-1.377.517	1.840.649
I alt	88.545.665	42.864.111	88.511.971	42.143.528

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	902.450.000	750.870.000	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	315.607	0	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	902.765.607	750.870.000	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	481.364.547	391.380.064
8	Andre tilgodehavender	98.802.664	98.030.156	4.718.496	6.103.496
	Finansielle anlægsaktiver i alt	98.802.664	98.030.156	486.083.043	397.483.560
	Anlægsaktiver i alt	1.001.568.271	848.900.156	486.083.043	397.483.560
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	408.025	328.129	0	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	144.065	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	576.000	0
	Andre tilgodehavender	554.917	936.143	2	0
	Periodeafgrænsningsposter	1.312.832	1.407.319	0	126.250
	Tilgodehavender i alt	2.275.774	2.671.591	720.067	126.250
	Likvide beholdninger	20.523.803	30.389.467	19.822.276	25.000.000
	Omsætningsaktiver i alt	22.799.577	33.061.058	20.542.343	25.126.250
	Aktiver i alt	1.024.367.848	881.961.214	506.625.386	422.609.810

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Note					
	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	481.189.552	391.300.064
	Overført resultat	477.217.289	388.705.317	-3.972.263	-2.594.746
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	477.297.289	388.785.317	477.297.289	388.785.318
10	Minoritetsinteresser	6.230.821	6.197.128	0	0
	Egenkapital i alt	483.528.110	394.982.445	477.297.289	388.785.318
11	Hensættelser til udskudt skat	109.972.542	85.153.372	0	0
12	Andre hensatte forpligtelser	2.300.000	2.300.000	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	112.272.542	87.453.372	0	0
13	Gæld til realkreditinstitutter	400.802.401	356.903.436	0	0
13	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	28.338.043	32.448.527
13	Deposita	5.917.858	2.887.637	0	0
13	Anden gæld	1.962.644	268.250	0	268.250
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	408.682.903	360.059.323	28.338.043	32.716.777
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10.753.317	11.940.944	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.465.834	376.262	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	306.647	69.508	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.395.760	2.534.027	342.000	286.000
	Selskabsskat	703.733	21.857.658	0	522.214
	Anden gæld	4.259.002	2.535.931	648.054	299.501
14	Periodeafgrænsningsposter	0	151.744	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.884.293	39.466.074	990.054	1.107.715
	Gældsforpligtelser i alt	428.567.196	399.525.397	29.328.097	33.824.492
	Passiver i alt	1.024.367.848	881.961.214	506.625.386	422.609.810

- 9 Oplysninger om dagsværdi
 15 Eventualforpligtelser
 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 17 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

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 01.01.20 - 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
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
Modervirksomhed:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	80.000	350.997.185	-4.435.395	346.641.790	0	346.641.790
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	-2.594.746	388.785.318	0	388.785.318
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	80.000	391.300.064	-2.594.746	388.785.318	0	388.785.318
Forslag til resultatdisponering	0	89.889.488	-1.377.517	88.511.971	0	88.511.971
Saldo pr. 31.12.21	80.000	481.189.552	-3.972.263	477.297.289	0	477.297.289

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat	88.545.665	42.864.111
18 Reguleringer	-70.178.376	-23.874.707
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	395.815	-1.078.717
Leverandører af varer og tjenesteydelser	138.267	1.970.990
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	1.827.061	806.898
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	20.728.432	20.688.575
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	2.161.339	971.045
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-6.221.466	-10.909.328
Betalt selskabsskat	-22.458.094	-171.604
Pengestrømme fra driften	-5.789.789	10.578.688
Køb af materielle anlægsaktiver	-51.828.892	-851.989
Salg af materielle anlægsaktiver	0	210.121.730
Udlån	-772.508	-41.258.068
Pengestrømme fra investeringer	-52.601.400	168.011.673
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-4.278.334	-107.835.063
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	48.502.233	0
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	0	-32.055.858
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	3.212.054	1.359.212
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	-9.923.920
Pengestrømme fra finansiering	47.435.953	-148.455.629
Årets samlede pengestrømme	-10.955.236	30.134.732
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	30.389.467	254.735
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-376.262	-376.262
Likvide beholdninger ved årets slutning	19.057.969	30.013.205
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	20.523.803	30.389.467
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-1.465.834	-376.262
I alt	19.057.969	30.013.205

1. Særlige poster

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

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Særlige poster:					
Godtgørelse vedr. fraflytning	Andre driftsindtægter	0	4.500.000	0	0

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	89.984.482	40.302.879
---	---	---	------------	------------

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	2.161.339	510.127	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	460.918	0	0
I alt	2.161.339	971.045	0	0

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	5.795.204	7.609.123	969.365	671.773
Valutakursreguleringer	0	182	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.381.841	3.300.023	1.468.791	2.403
I alt	8.177.045	10.909.328	2.438.156	674.176

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
5. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	89.889.488	40.302.879
Minoritetsinteresser	33.693	720.583	0	0
Overført resultat	88.511.972	42.143.528	-1.377.517	1.840.649
I alt	88.545.665	42.864.111	88.511.971	42.143.528

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.21	379.566.758	0
Tilgang i året	51.466.695	362.197
Kostpris pr. 31.12.21	431.033.453	362.197
Afskrivninger i året	0	-46.590
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-46.590
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	371.303.242	0
Dagsværdireguleringer i året	100.113.305	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	471.416.547	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	902.450.000	315.607

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.21	80.000
Kostpris pr. 31.12.21	80.000
Opskrivninger pr. 01.01.21	391.300.065
Årets resultat fra kapitalandele	89.984.482
Opskrivninger pr. 31.12.21	481.284.547
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	481.364.547

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
MKA Ejendomme af 2013 ApS, København	100%	481.364.547	89.984.482	481.364.547

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. 10.

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodeha- vender
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.21	98.030.156
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0
Tilgang i året	2.157.508
Afgang i året	-1.385.000
Kostpris pr. 31.12.21	98.802.664
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	98.802.664
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.21	6.103.496
Afgang i året	-1.385.000
Kostpris pr. 31.12.21	4.718.496
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	4.718.496

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.21	902.450.000	902.450.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	100.113.305	100.113.305

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Koncernen har 17 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 normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 3,25-8%. 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.

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 -56.530. En ændring på -0,25% i afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK 65.015.

En ændring i lejen på +/- 5 %, vil regulere værdien af investeringsejendommene med +/- t.DKK 51.292.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

10. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	6.197.128	5.476.545	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	33.693	720.583	0	0
I alt	6.230.821	6.197.128	0	0

11. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.21	85.153.349	95.174.183	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	2.173.080	0	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	22.646.113	-10.020.896	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.21	109.972.542	85.153.287	0	0

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	0	0	-144.065	0
Hensættelser til udskudt skat	109.972.542	85.153.372	0	0
I alt	109.972.542	85.153.372	-144.065	0

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	105.187.226	80.321.878	0	0
Gældsforpligtelser	4.785.316	4.831.494	0	0
I alt	109.972.542	85.153.372	0	0

12. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder		Andre hensatte forpligtelser	
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.21			0	2.300.000
Forpligtelser pr. 31.12.21			0	2.300.000
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK	DKK	DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

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

13. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	4.480.332	385.300.968	405.282.733	361.058.834
Deposita	6.272.985	0	12.190.843	10.673.183
Anden gæld	0	0	1.962.644	268.250
I alt	10.753.317	385.300.968	419.436.220	372.000.267
Modervirksomhed:				
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	28.338.043	32.448.527
Anden gæld	0	0	0	268.250
I alt	0	0	28.338.043	32.716.777

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
14. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter	0	151.744	0	0

15. Eventualforpligtelser

Koncern:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtigelser til realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 60.170.

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. 31.12.21 udgør t.DKK 410.935.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtigelse på t.DKK 60.170

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.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 410.935 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 902.450.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter.

Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.21 t.DKK 152.780. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 597.870.

Ejerpantebreve ligger tillige til sikkerhed for tredjemands gæld på t.DKK 60.170.

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. 31.12.21 t.DKK 129.920.

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. 31.12.21 t. DKK 480.681.

17. 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.

18. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	0	-4.500.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	46.590	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-100.113.305	-41.149.742
Finansielle indtægter	-2.161.339	-971.045
Finansielle omkostninger	8.177.046	10.909.328
Skat af årets resultat	23.931.689	11.836.752
Øvrige reguleringer	-59.057	0
I alt	-70.178.376	-23.874.707

19. 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.

19. 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 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.

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Personaleomkostninger**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:

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

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringsejendomme 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.

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

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

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 nedskrivninger.

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".

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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 salgsmkostninger 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.

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

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.

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, 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.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfaringer med garantiarbejder.

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 og kortfristede værdipapirer uden væsentlig kursrisiko.

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