

MKA Ejendomme af 2013 ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 35 37 56 78

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.03.19

Kurt Kim Petersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 27

Selskabet

MKA Ejendomme af 2013 ApS
c/o EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

Hjemsted: København
CVR-nr.: 35 37 56 78
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kurt Kim Petersen

Bestyrelse

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for MKA Ejendomme af 2013 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2019

Direktionen

Kurt Kim Petersen

Bestyrelsen

Michael Brag
Formand

Michael Kaa Andersen

Mark Christoffer Kaa Andersen

Maria Kaa Andersen

Til kapitalejeren i MKA Ejendomme af 2013 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MKA Ejendomme af 2013 ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 5. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i m.DKK	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	33	33	34	41	39
Resultat af primær drift	65	65	103	178	57
Finansielle poster i alt	-2	39	-21	-23	-34
Årets resultat	50	81	56	124	17

Balance

Samlede aktiver	828	787	692	857	712
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1	0	0	0	0
Egenkapital	330	280	199	143	19

Nøgletal

	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	0%	8%	13%	23%	9%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	40%	36%	29%	17%	3%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

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 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 50.074.959 mod DKK 81.037.490 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 330.462.999.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket med t.DKK 37.386 som følge af opskrivning på selskabets ejendomme samt opskrivning på ejendomme via kapitalandele på t.DKK 4.963. Derudover er der indregnet t.DKK 4.000 som andre driftsindtægter, der omfatter indtægt ved godtgørelse vedr. nøglepenge.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat før dagsværdireguleringer og andre driftsindtægter på niveau med indeværende års.

Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
Lejeindtægter	32.792.778	32.601.661
Andre driftsindtægter	4.000.000	0
Ejendomsomkostninger	-4.100.883	-3.950.230
Andre eksterne omkostninger	-4.582.541	-4.896.557
Resultat før dagsværdireguleringer	28.109.354	23.754.874
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	37.385.647	41.210.000
Resultat af primær drift	65.495.001	64.964.874
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.642.303	46.800.950
² Andre finansielle indtægter	499.528	494.583
³ Andre finansielle omkostninger	-8.078.987	-8.207.418
Resultat før skat	63.557.845	104.052.989
Skat af årets resultat	-13.482.886	-23.015.499
Årets resultat	50.074.959	81.037.490

⁴ Resultatdisponering

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	690.460.000	651.980.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	690.460.000	651.980.000
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	85.779.302	82.448.293
7	Andre tilgodehavender	50.452.428	49.952.899
	Finansielle anlægsaktiver i alt	136.231.730	132.401.192
	Anlægsaktiver i alt	826.691.730	784.381.192
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	126	739
	Andre tilgodehavender	512.647	2.134.473
	Tilgodehavender i alt	512.773	2.135.212
	Likvide beholdninger	1.042.137	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.554.910	2.135.212
	Aktiver i alt	828.246.640	786.516.404

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	76.587.618	70.945.315
Overført resultat	253.795.381	209.362.725
Egenkapital i alt	330.462.999	280.388.040
8 Hensættelser til udskudt skat	89.908.701	79.046.831
9 Andre hensatte forpligtelser	9.111.680	11.422.974
Hensatte forpligtelser i alt	99.020.381	90.469.805
10 Ansvarlig lånekapital	3.749.640	3.749.640
10 Gæld til realkreditinstitutter	346.177.644	348.851.008
10 Gæld til tilknyttede virksomheder	27.528.558	39.493.339
10 Deposita	2.307.222	3.613.521
Langfristede gældsforpligtelser i alt	379.763.064	395.707.508
10 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.603.933	8.695.782
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.464.610	8.410.918
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.958	455.193
Selskabsskat	2.622.045	676.478
Anden gæld	4.779.650	1.247.680
11 Periodeafgrænsningsposter	466.000	465.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.000.196	19.951.051
Gældsforpligtelser i alt	398.763.260	415.658.559
Passiver i alt	828.246.640	786.516.404
12 Eventualforpligtelser		
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	80.000	20.157.254	179.113.296	199.350.550
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	4.067.111	-4.067.111	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-80.000	80.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	46.800.950	34.236.540	81.037.490
Saldo pr. 31.12.17	80.000	70.945.315	209.362.725	280.388.040
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	80.000	70.945.315	209.362.725	280.388.040
Forslag til resultatdisponering	0	5.642.303	44.432.656	50.074.959
Saldo pr. 31.12.18	80.000	76.587.618	253.795.381	330.462.999

1. Særlige poster

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

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2018 DKK	2017 DKK
Godtgørelse vedr. nøglepenge Andre driftsindtægter		4.000.000	0

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	499.528	494.583
I alt	499.528	494.583

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	7.915.070	8.033.702
Øvrige finansielle omkostninger	163.917	173.716
I alt	8.078.987	8.207.418

4. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.642.303	46.800.950
Overført resultat	44.432.656	34.236.540
I alt	50.074.959	81.037.490

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	420.315.147
Tilgang i året	1.094.353
Kostpris pr. 31.12.18	421.409.500
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	231.664.853
Dagsværdireguleringer i året	37.385.647
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	269.050.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	690.460.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for selskabets investeringsejendomme.

Selskabets har 7 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 på t.DKK 31.590 og et afkastkrav på mellem 3,75% - 6,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 76% af ejendommenes samlede areal. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

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

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	80.004
Kostpris pr. 31.12.18	80.004
Opskrivninger pr. 01.01.18	70.945.315
Årets resultat fra kapitalandele	5.642.303
Opskrivninger pr. 31.12.18	76.587.618
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	9.111.680
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	9.111.680
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	85.779.302

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
MKA Ejendomme Komplementar ApS, København	100%	61.400	9.150	61.400
Ejendomsselskabet Usseørd Kongevej 29-33 ApS, København	100%	-9.111.680	2.311.294	-9.111.680
Andre kapitalandele:				
K/S Købmagergade 31, København, København	100%	12.029.732	-273.843	12.029.732
K/S Østergade 3-5, København	100%	54.983.498	-4.507.297	54.983.498
K/S Clausholmsvej 21-23 Randers, København	80%	23.380.841	10.128.749	18.704.672

7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender	
Kostpris pr. 01.01.18		49.952.899
Tilgang i året		499.529
Kostpris pr. 31.12.18		50.452.428
	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

8. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.18	79.046.831	56.814.480
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	10.861.870	22.232.351
Udskudt skat pr. 31.12.18	89.908.701	79.046.831
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudt skatteforpligtelse	89.908.701	79.046.831

9. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende dattervirksomheder	
Forpligtelser pr. 01.01.18		11.422.974
Tilbageført hensættelse fra tidligere år		-2.311.294
Forpligtelser pr. 31.12.18		9.111.680

31.12.18 31.12.17
DKK DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	9.111.680	11.422.974
----------------------------	-----------	------------

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Ansvarlig lånekapital	0	0	3.749.640	3.749.640
Gæld til realkreditinstitutter	2.955.384	334.349.175	349.133.028	352.119.044
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	27.528.558	39.493.339
Deposita	5.648.549	0	7.955.771	9.041.267
I alt	8.603.933	334.349.175	388.366.997	404.403.290

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med CIBOR 3m + tillæg på 275 basispoint p.a. og forfalder til fuld betaling den 31.12.2023.

31.12.18 31.12.17
DKK DKK

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	466.000	465.000
I alt	466.000	465.000

12. Eventualforpligtelser

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. 31.12.18 udgør t.DKK 512.398.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 70.360.

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. Der henvises til administrationsselskabet MKA Ejendomme af 2012 ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Der påhviler den enkelte kommanditist en restindskudsforpligtelse svarende til den ikke-indbetalte stamkapital. Den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 6.252.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 349.133 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 690.460.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.18 t.DKK 155.824. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 690.460.

Ejerpantebreve ligger tillige til sikkerhed for tredjemands gæld.

Der er tinglyst skadeløsbrev maksimeret til t.DKK 25.058 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Den bogførte værdi af det omfattede aktiv udgør pr. 31.12.18 t.DKK 87.960.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder er pantsat til sikkerhed for koncernens realkredit- og bankgæld.

14. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428,2950

Ultimativ kapitalejer

Vedbæk

MKA Ejendomme af 2012 ApS, København

Moderselskab

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

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden MKA Ejendomme af 2012 ApS, København.

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af MKA Ejendomme af 2012 ApS, København, CVR-nr. 32 34 80 25, der udarbejder koncernregnskab.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 ledelse og administration.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

Andre finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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***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

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

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

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke 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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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