

MKA Ejendomme af 2013 ApS

**c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø**

CVR-nr. 35 37 56 78

Årsrapport for 2016

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 03/03 2017

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsrapporten	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2017

Direktion

Kurt Petersen
direktør

Bestyrelse

Michael Brag
formand

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i MKA Ejendomme af 2013 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MKA Ejendomme af 2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 3. marts 2017

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

MKA Ejendomme af 2013 ApS
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr. 35 37 56 78
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Brag, formand
Michael Kaa Andersen

Direktion

Kurt Petersen, direktør

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2016	2015	2014	2013
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal				
Nettoomsætning	34	41	39	13
Bruttofortjeneste	27	34	26	11
Balancesum	692	857	712	591
Egenkapital	199	143	19	37
Nøgletal				
Afkastningsgrad	13,3%	22,7%	4,0%	1,9%
Soliditetsgrad	28,8%	16,7%	2,7%	6,3%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme, direkte eller via kapitalandele, og anden virksomhed efter ledelsens skøn.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsrapporten er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de indregnede aktiver og forpligtigelser:

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Ejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger 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. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på 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.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 56.258.306, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 199.350.550.

Koncernen har i 2016 frasolgt én ejendom samt tre kommanditselskaber, indeholdende i alt tre ejendomme. Endvidere har koncernen i december 2016 refinansieret hele porteføljen.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer en positiv udvikling for selskabet og et forbedret resultat før værdiregulering i forhold til 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MKA Ejendomme af 2013 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er datterselskab af MKA Ejendomme af 2012 ApS, der udarbejder koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder andre lejerelaterede poster.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer, samt omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelses til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for MKA Ejendomme af 2013 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Nettoomsætning		34.013.340	41.471.360
Andre driftsindtægter		373.783	623.824
Andre eksterne omkostninger		<u>-7.044.812</u>	<u>-8.012.099</u>
Bruttoresultat		27.342.311	34.083.085
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>75.410.000</u>	<u>144.092.419</u>
Resultat før finansielle poster		102.752.311	178.175.504
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	-17.301.369	391.118
Finansielle indtægter	3	13.890.731	26.940
Finansielle omkostninger	4	<u>-17.958.162</u>	<u>-23.406.180</u>
Resultat før skat		81.383.511	155.187.382
Skat af årets resultat	5	<u>-25.125.205</u>	<u>-30.856.416</u>
Årets resultat		<u>56.258.306</u>	<u>124.330.966</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.157.254	0
Overført resultat		<u>36.101.052</u>	<u>124.330.966</u>
		<u>56.258.306</u>	<u>124.330.966</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	<u>610.770.000</u>	<u>811.160.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>610.770.000</u>	<u>811.160.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	31.517.093	16.411.695
Andre tilgodehavender		<u>49.458.316</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>80.975.409</u>	<u>16.411.695</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>691.745.409</u>	<u>827.571.695</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	28.674.965
Andre tilgodehavender		<u>455.845</u>	<u>95.814</u>
Tilgodehavender		<u>455.845</u>	<u>28.770.779</u>
Likvide beholdninger		<u>274.205</u>	<u>718.242</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>730.050</u>	<u>29.489.021</u>
Aktiver i alt		<u>692.475.459</u>	<u>857.060.716</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.157.254	0
Overført resultat		<u>179.113.296</u>	<u>143.012.244</u>
Egenkapital	8	<u>199.350.550</u>	<u>143.092.244</u>
Hensættelse til udskudt skat		56.814.480	36.652.371
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	<u>11.359.835</u>	<u>96.991.511</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>68.174.315</u>	<u>133.643.882</u>
Ansvarlig lånekapital		3.749.640	3.749.640
Gæld til realkreditinstitutter		352.130.128	408.922.355
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.140.909	0
Deposita		<u>5.162.229</u>	<u>4.945.133</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>404.182.906</u>	<u>417.617.128</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10	2.993.845	0
Kreditinstitutter	10	8.150.568	151.743.217
Selskabsskat		3.713.152	0
Anden gæld		1.809.156	2.280.327
Periodeafgrænsningsposter		571.360	1.039.463
Deposita		<u>3.529.607</u>	<u>7.644.455</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.767.688</u>	<u>162.707.462</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>424.950.594</u>	<u>580.324.590</u>
Passiver i alt		<u>692.475.459</u>	<u>857.060.716</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	11		
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	0	143.012.244	143.092.244
Årets resultat	0	20.157.254	36.101.052	56.258.306
Egenkapital 31. december 2016	80.000	20.157.254	179.113.296	199.350.550

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>75.410.000</u>	<u>131.644.040</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>75.410.000</u>	<u>131.644.040</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>12.448.379</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>12.448.379</u>
	<u><u>75.410.000</u></u>	<u><u>144.092.419</u></u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	18.718.567	9.080.503
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	<u>-36.019.936</u>	<u>-8.689.385</u>
	<u><u>-17.301.369</u></u>	<u><u>391.118</u></u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	11.318	26.940
Kursreguleringer	<u>13.879.413</u>	<u>0</u>
	<u><u>13.890.731</u></u>	<u><u>26.940</u></u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>17.958.162</u>	<u>23.406.180</u>
	<u><u>17.958.162</u></u>	<u><u>23.406.180</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.713.152	0
Årets udskudte skat	<u>21.412.053</u>	<u>30.856.416</u>
	<u>25.125.205</u>	<u>30.856.416</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		586.500.147
Afgang i årets løb		<u>-166.185.000</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>420.315.147</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		224.659.853
Årets værdireguleringer		75.410.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-109.615.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>190.454.853</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>610.770.000</u>

Noter til årsrapporten

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 28.718 og et afkastkrav i intervallet 3,75 %-6,50 %. 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 99 % af ejendommens samlede areal, svarende til budgetterede lejeindtægter på t.kr. 31.908. 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.

Såfremt ejendommen ikke har været fuldt udlejet, er der i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	80.007	80.007
Tilgang i årets løb	167.496.759	0
Afgang i årets løb	<u>167.496.762</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>80.004</u>	<u>80.007</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	16.331.688	9.516.418
Årets resultat	-17.301.369	391.118
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>32.406.770</u>	<u>6.424.152</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>31.437.089</u>	<u>16.331.688</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>31.517.093</u>	<u>16.411.695</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
K/S Købmagergade 31	København	100%	2.768.587	205.154
K/S Østergade 3-5	København	100%	28.688.756	14.907.994
K/S Clausholmsvej	København	80%	-44.878	2.450.428
Ejd. Usserød Kongevej 29-33 ApS	København	100%	-11.323.933	-551.241
MKA Ejendomme Kompl. ApS	København	100%	<u>59.750</u>	<u>-7.750</u>
			<u>20.148.282</u>	<u>17.004.585</u>

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 anparter af nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
9 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Saldo primo 1. januar 2016	96.991.511	90.567.359
Hensat i året	32.406.766	6.424.152
Anvendt i året	<u>118.038.442</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo 31. december 2016	<u><u>11.359.835</u></u>	<u><u>96.991.511</u></u>

Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører selskaberne K/S Clausholmsvej 21-33, Randers og Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 29-33 ApS. Hensættelsen vedrører negativ indre værdi i de tilknyttede virksomheder.

Noter til årsrapporten

10 Langfristede gældsforpligtelser

	2016	2015
	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	3.749.640	3.749.640
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	3.749.640	3.749.640
Inden for et år	0	0
	<u>3.749.640</u>	<u>3.749.640</u>

Den samlede ansvarlige lånekapital forfalder til betaling den 31.12.2023 og forrentes med CIBOR 3 mdr. + 2,75%.

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	348.288.856	342.358.663
Mellem 1 og 5 år	3.841.272	66.563.692
Langfristet del	352.130.128	408.922.355
Inden for et år	2.993.845	0
	<u>355.123.973</u>	<u>408.922.355</u>

Gæld til tilknyttede virksomheder

Efter 5 år	43.140.909	0
Langfristet del	43.140.909	0
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>43.140.909</u>	<u>0</u>

Deposita

Mellem 1 og 5 år	5.162.229	4.945.133
Langfristet del	5.162.229	4.945.133
Inden for et år	3.529.607	7.644.455
Kortfristet del	3.529.607	7.644.455
	<u>8.691.836</u>	<u>12.589.588</u>

Noter til årsrapporten

11 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsrapporten er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de indregnede aktiver og forpligtigelser:

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtigelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger 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. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på 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.

Noter til årsrapporten

12 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Der er etableret en selvskyldnerkautionsforpligtelse mellem alle koncernselskaber i MKA Ejendomme af 2012 ApS for så vidt angår koncernens realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse udgør t.kr. 534.654.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.kr. 78.886.

Andre eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en restindskudsforpligtelse vedrørende indskud af kapital i kommanditselskaber på t.kr 18.962 på balancedagen.

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på t.kr 86 på balancedagen.

Der påhviler selskabet en forpligtelse på t.kr 535 på balancedagen vedrørende opsigelsesvarslet af administrationsaftaler.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der tinglyst realkreditpantebreve på nom. t.kr. 384.963 i selskabets ejendomme.

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

Nominel værdi af ejerpantebrev t.kr. 163.349.

Bogført værdi af pantsatte aktiver t.kr. 610.770.

Ejerpantebreve er tillige stillet til sikkerhed for tredjemands gæld.

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