

MKA Ejendomme af 2013 ApS

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.03.18

Kurt Petersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 26

Selskabet

MKA Ejendomme af 2013 ApS
I/S EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Danmark

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 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2018

Direktionen

Kurt Kim Petersen

Bestyrelsen

Michael Brag
Formand

Michael Kaa Andersen

Mark Christoffer Kaa Andersen

Maria 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 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 8. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i m.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	33	34	41	39	13
Resultat af primær drift	65	103	178	57	11
Finansielle poster i alt	39	-21	-23	-34	-26
Årets resultat	81	56	124	17	37

Balance

Samlede aktiver	787	692	857	712	591
Egenkapital	280	199	143	19	37

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	8%	13%	23%	9%	2%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	36%	29%	17%	3%	6%

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringssejendomme:

Investeringssejendomme 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 klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 81.037.490 mod DKK 56.258.303 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 280.388.041.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket med t.DKK 41.210 som følge af opskrivning på selskabets ejendomme samt opskrivning på ejendomme via kapitalandele på t.DKK 47.390.

Forventet udvikling

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

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Lejeindtægter	32.601.661	34.387.121
Ejendomsomkostninger	-3.950.230	-3.644.764
Andre eksterne omkostninger	-4.896.557	-3.400.043
Resultat før dagsværdireguleringer	23.754.874	27.342.314
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	41.210.000	75.410.000
Resultat af primær drift	64.964.874	102.752.314
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.800.950	-17.301.369
² Andre finansielle indtægter	494.583	13.890.728
³ Andre finansielle omkostninger	-8.207.418	-17.958.165
Resultat før skat	104.052.989	81.383.508
Skat af årets resultat	-23.015.499	-25.125.205
Årets resultat	81.037.490	56.258.303

⁴ Resultatdisponering

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	651.980.000	610.770.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	651.980.000	610.770.000
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	82.448.293	31.517.093
7	Andre tilgodehavender	49.952.899	49.458.316
	Finansielle anlægsaktiver i alt	132.401.192	80.975.409
	Anlægsaktiver i alt	784.381.192	691.745.409
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	739	0
	Andre tilgodehavender	2.134.473	455.845
	Tilgodehavender i alt	2.135.212	455.845
	Likvide beholdninger	0	274.205
	Omsætningsaktiver i alt	2.135.212	730.050
	Aktiver i alt	786.516.404	692.475.459

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	70.945.315	20.157.254
Overført resultat	209.362.726	179.113.297
Egenkapital i alt	280.388.041	199.350.551
8 Hensættelser til udskudt skat	79.046.831	56.814.480
9 Andre hensatte forpligtelser	11.422.974	11.359.835
Hensatte forpligtelser i alt	90.469.805	68.174.315
10 Ansvarlig lånekapital	3.749.640	3.749.640
10 Gæld til realkreditinstitutter	348.851.008	352.130.127
10 Gæld til tilknyttede virksomheder	39.493.339	43.140.909
10 Deposita	3.613.521	5.162.232
Langfristede gældsforpligtelser i alt	395.707.508	404.182.908
10 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.695.782	6.523.452
Gæld til øvrige kreditinstitutter	8.410.918	8.150.569
Leverandører af varer og tjenesteydelser	455.192	781.753
Selskabsskat	676.478	3.713.152
Anden gæld	1.247.680	1.027.399
11 Periodeafgrænsningsposter	465.000	571.360
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.951.050	20.767.685
Gældsforpligtelser i alt	415.658.558	424.950.593
Passiver i alt	786.516.404	692.475.459
12 Eventualforpligtelser		
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	80.000	0	143.012.248
Forslag til resultatdisponering	0	20.157.254	36.101.049
Saldo pr. 31.12.16	80.000	20.157.254	179.113.297
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	80.000	20.157.254	179.113.297
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	4.067.111	-4.067.111
Overførsler til/fra andre reserver	0	-80.000	80.000
Forslag til resultatdisponering	0	46.800.950	34.236.540
Saldo pr. 31.12.17	80.000	70.945.315	209.362.726

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:	2017	2016
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	41.210.000	75.410.000

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	494.583	11.319
Øvrige finansielle indtægter	0	13.879.409
I alt	494.583	13.890.728

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	8.033.702	17.408.479
Øvrige finansielle omkostninger	173.716	549.686
I alt	8.207.418	17.958.165

4. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	46.800.950	20.157.254
Overført resultat	34.236.540	36.101.049
I alt	81.037.490	56.258.303

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	420.315.147
Kostpris pr. 31.12.17	420.315.147
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	190.454.853
Dagsværdireguleringer i året	41.210.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	231.664.853
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	651.980.000

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 29.753 og et afkastkrav på mellem 3,75% - 6,5%. 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 størstedelen af ejendommenes samlede areal svarende til bruttolejeindtægter på t.DKK 33.227. 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. 01.01.17	80.004
Kostpris pr. 31.12.17	80.004
Opskrivninger pr. 01.01.17	20.077.254
Årets resultat fra kapitalandele	46.800.950
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	4.067.111
Opskrivninger pr. 31.12.17	70.945.315
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	11.422.974
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	11.422.974
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	82.448.293

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
MKA Ejendomme Komplementar ApS, København	100%	52.250	-7.500	52.250
Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 29-33 ApS, København	100%	-11.422.974	-99.042	-11.422.974
Andre kapitalandele:				
K/S Købmagergade 31, København, København	100%	12.303.575	5.467.877	12.303.575
K/S Østergade 3-5, København	100%	59.490.795	30.802.038	59.490.795
K/S Clausholmsvej 21-23 Randers, København	80%	13.252.092	13.296.970	10.601.674

7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.17	49.458.316
Tilgang i året	494.583
Kostpris pr. 31.12.17	49.952.899

8. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.17	56.814.480	36.652.371
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	22.232.351	20.162.109
Udskudt skat pr. 31.12.17	79.046.831	56.814.480
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudt skatteforpligtelse	79.046.831	56.814.480

9. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende dattervirksomheder	
Forpligtelser pr. 01.01.17	11.359.835	
Hensat i året	99.042	
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-35.903	
Forpligtelser pr. 31.12.17	11.422.974	
	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	11.422.974	11.359.835
----------------------------	------------	------------

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Ansvarlig lånekapital	0	3.749.640	3.749.640	3.749.640
Gæld til realkreditinstitutter	3.268.036	337.329.067	352.119.044	355.123.972
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	39.493.339	43.140.909
Deposita	5.427.746	0	9.041.267	8.691.839
I alt	8.695.782	341.078.707	404.403.290	410.706.360

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.

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	465.000	571.360
I alt	465.000	571.360

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. 31.12.17 udgør t.DKK 518.520.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 75.390.

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 administrationselskabet 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 18.962.

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på t.DKK 33 på balancedagen.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 352.119 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 651.980.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.17 t.DKK 155.824. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 651.980.

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. 31.12.17 t.DKK 83.310.

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
Vedbæk
MKA Ejendomme af 2012 ApS, København

Ultimativ kapitalejer
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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 virksom-

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

heder, 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 salgskostninger 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 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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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