

MKA Ejendomme af 2013 ApS

c/o I/S Ejendomsinvest

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 35 37 56 78

Årsrapport for 2015

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24/02 2016

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for MKA Ejendomme af 2013 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2016

Direktion

Søren Hofman Laursen
direktør

Bestyrelse

Sam Baroudy
formand

Søren Hofman Laursen

Michael Brag

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i MKA Ejendomme af 2013 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for MKA Ejendomme af 2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 13, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med opgørelsen af værdien på selskabets ejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne.

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 14, hvor selskabets ledelse har redegjort for selskabets økonomiske stilling og afvikling af bankgæld.

Hellerup, den 24. februar 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

René Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Sam Baroudy, formand
Søren Hofman Laursen
Michael Brag

Direktion

Søren Hofman Laursen, direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet MKA
Ejendomme af 2012 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MKA Ejendomme af 2013 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtæger indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmede valuta.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Investeringsejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi). I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi. Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsf forhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv. Den anvendte afkastprocent er på 5,04% (sidste år 5,30%).

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år, og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer".

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

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		41.471.360	38.771.304
Andre driftsindtægter		623.824	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-8.012.099</u>	<u>-12.322.452</u>
Bruttoresultat		34.083.085	26.448.852
Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld	1	<u>144.092.419</u>	<u>30.347.365</u>
Resultat før finansielle poster		178.175.504	56.796.217
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	391.118	-9.712.602
Finansielle indtægter	3	26.940	88.562
Finansielle omkostninger	4	<u>-23.406.180</u>	<u>-24.478.349</u>
Resultat før skat		155.187.382	22.693.828
Skat af årets resultat	5	<u>-30.856.416</u>	<u>-5.337.215</u>
Årets resultat		<u>124.330.966</u>	<u>17.356.613</u>
Overført overskud		<u>124.330.966</u>	<u>17.356.613</u>
		<u>124.330.966</u>	<u>17.356.613</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>811.160.000</u>	<u>679.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>811.160.000</u>	<u>679.400.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	<u>16.411.695</u>	<u>9.596.426</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>16.411.695</u>	<u>9.596.426</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>827.571.695</u>	<u>688.996.426</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.674.965	20.200.957
Andre tilgodehavender		<u>95.814</u>	<u>1.640.473</u>
Tilgodehavender		<u>28.770.779</u>	<u>21.841.430</u>
Likvide beholdninger		<u>718.242</u>	<u>1.165.028</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>29.489.021</u>	<u>23.006.458</u>
Aktiver i alt		<u>857.060.716</u>	<u>712.002.884</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		143.012.244	18.681.278
Egenkapital	8	<u>143.092.244</u>	<u>18.761.278</u>
Hensættelse til udskudt skat		36.652.371	5.795.955
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	<u>96.991.511</u>	<u>90.567.359</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>133.643.882</u>	<u>96.363.314</u>
Gæld til realkreditinstitutter		408.922.355	421.370.734
Andre kreditinstitutter		0	157.006.787
Deposita		<u>12.589.588</u>	<u>11.969.643</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>421.511.943</u>	<u>590.347.164</u>
Ansvarlig lånekapital	10	3.749.640	3.829.840
Kreditinstitutter	10	151.743.217	0
Anden gæld		2.280.327	1.611.136
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.039.463</u>	<u>1.090.152</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>158.812.647</u>	<u>6.531.128</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>580.324.590</u>	<u>596.878.292</u>
Passiver i alt		<u>857.060.716</u>	<u>712.002.884</u>
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	13		
Going concern	14		
Hovedaktivitet	15		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>131.644.040</u>	<u>21.800.002</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>131.644.040</u>	<u>21.800.002</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>12.448.379</u>	<u>8.547.363</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>12.448.379</u>	<u>8.547.363</u>
	<u>144.092.419</u>	<u>30.347.365</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	9.080.503	5.819.682
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	<u>-8.689.385</u>	<u>-15.532.284</u>
	<u>391.118</u>	<u>-9.712.602</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>26.940</u>	<u>88.562</u>
	<u>26.940</u>	<u>88.562</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>23.406.180</u>	<u>24.478.349</u>
	<u>23.406.180</u>	<u>24.478.349</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>30.856.416</u>	<u>5.337.215</u>
	<u>30.856.416</u>	<u>5.337.215</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015		586.384.187
Tilgang i årets løb		<u>115.960</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>586.500.147</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		93.015.813
Årets værdireguleringer		<u>131.644.040</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>224.659.853</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>811.160.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	<u>7</u>	<u>7</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>7</u>	<u>7</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	9.596.418	6.841.868
Årets resultat	391.118	-9.712.602
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>6.424.152</u>	<u>12.467.153</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>16.411.688</u>	<u>9.596.419</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>16.411.695</u>	<u>9.596.426</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 Svendborg Bycenter	København	100%	-32.089.273	-806.315
K/S Købmagergade 31	København	100%	2.563.433	597.683
K/S Østergade 3-5	København	100%	13.780.762	8.482.820
K/S Clausholmsvej	København	80%	-2.495.306	-5.319.034
K/S Gymnasievej 5, Stenløse	København	100%	-19.195.121	-1.473.959
Ejd. Usserød Kongevej 29-33 ApS	København	100%	-10.772.692	-70.580
K/S Perlegade, Sønderborg	København	100%	-32.938.181	-2.077.053
MKA Ejendomme Kompl. ApS	København	100%	<u>67.500</u>	<u>-6.250</u>
			<u>-81.078.878</u>	<u>-672.688</u>

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabskapi- tal	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	18.681.278	18.761.278
Årets resultat	0	124.330.966	124.330.966
Egenkapital 31. december 2015	80.000	143.012.244	143.092.244

	Selskabskapi- tal	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	1.324.665	1.404.665
Årets resultat	0	17.356.613	17.356.613
Egenkapital 31. december 2014	80.000	18.681.278	18.761.278

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

9 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører virksomhederne:-

-
K/S Svendborg Bycenter-
K/S Clausholmsvej 21-33
K/S Gymnasievej 5, Stenløse
Ejd. Usserød Kongevej 29-33
K/S Perlegade, Sønderborg

10 Langfristede gældsforpligtelser

	2015 kr.	2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	342.358.663	375.068.033
Mellem 1 og 5 år	66.563.692	46.302.701
Langfristet del	408.922.355	421.370.734
Inden for et år	0	0
	408.922.355	421.370.734

Noter til årsrapporten

10 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Andre kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	157.006.787
Langfristet del	0	157.006.787
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	151.743.217	0
Kortfristet del	151.743.217	0
	<u>151.743.217</u>	<u>157.006.787</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	12.589.588	11.969.643
Langfristet del	12.589.588	11.969.643
Kortfristet del	0	0
	<u>12.589.588</u>	<u>11.969.643</u>

11 Eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en restindskudsforpligtelse vedrørende indskud af kapital i kommanditselskaber på DKK 40,5 mio. på balancedagen.

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på TDKK 280 på balancedagen.

Der påhviler selskabet en forpligtelse på TDKK 539 på balancedagen vedrørende opsigelsesvarslet af administrationsaftaler.

Kautions- og garantiforpligtelser

Med undtagelse af datterselskabet K/S Clausholmsvej 21-23, Randers, kautionerer samtlige koncernselskaber for så vidt angår koncernens bankgæld på kr. 245 mio.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der tinglyst realkreditpantebreve på nom. kr. 639.130.108 i selskabets ejendomme.

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

Noter til årsrapporten

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Nominel værdi af ejerpantebrev kr. 471.647.394.

Bogført værdi af pantsatte aktiver kr. 775.030.000.

Ejerpantebreve er tillige stillet til sikkerhed for tredjemands gæld.

Der er endvidere afgivet transport i lejeindtægten til sikkerhed for kreditinstitutter.

13 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsrapporten for regnskabsåret 2015 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet 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

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 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.

Noter til årsrapporten

14 Going concern

Selskabet er omfattet af bankaftale med de øvrige selskaber i MKA Ejendomme 2012 ApS-koncernen. Bankaftalen og dermed virksomhedens kortfristede lån udløber 31/12 2016. Det er ledelsens forventning at skaffe den fornødne likviditet i løbet af 2016 til indfrielse af bankgæld i alle koncernselskaberne ved frasalgs og refinansiering.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at der er tilstrækkelig kapitalberedskab til fortsættelse af driften også efter udløb af bankaftalen.

15 Hovedaktivitet

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