

MKA Ejendomme af 2013 ApS

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.08.20

Jes Venggaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 28

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

Michael Kaa Andersen

Bestyrelse

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

MKA Ejendomme Komplementar ApS, København
Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 29-33 ApS, København
K/S Købmagergade 31, København, København
K/S Østergade, København, København
K/S Clausholmsvej, københavn

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. august 2020

Direktionen

Michael Kaa Andersen

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 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med Covid-19 pandemien.

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 18. august 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i m.DKK	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	25	33	33	34	41
Resultat af primær drift	30	65	65	103	178
Finansielle poster i alt	-3	-2	39	-21	-23
Årets resultat	21	50	81	56	124

Balance

Samlede aktiver	862	828	787	692	857
Egenkapital	351	330	280	199	143
Investering i materielle anlægsaktiver	0	1	0	0	0

Nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	4%	8%	8%	13%	23%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	41%	40%	36%	29%	17%

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

Danmark og resten af verden står midt i en Covid-19 pandemi. Denne vil på kort sigt få stor betydning for verdensøkonomien og den danske økonomi. Effekten på mellemlang og lang sigt er umulig at vurdere. Dette kan påvirke dette selskab og koncernen som selskabet er en del af, herunder få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 20.614.185 mod DKK 50.074.959 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 351.077.183.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket med t.DKK 15.010 som følge af opskrivning på selskabets ejendomme samt opskrivning på ejendomme via kapitalandele på t.DKK 2.371.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før dagsværdireguleringer, som bl.a. vil være påvirket af gennemført salg i porteføljen.

Efterfølgende begivenheder

Selskabet har efter årsregnskabets afslutning afstået en af sine ejendomme til en værdi ca. 14 mio.kr. højere end bogført værdi. Transaktionen vil således påvirke resultat og likviditet for 2020 positivt.

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
Lejeindtægter	24.894.065	32.792.778
Andre driftsindtægter	0	4.000.000
Ejendomsomkostninger	-4.662.219	-4.100.883
Andre eksterne omkostninger	-5.202.089	-4.582.541
Bruttofortjeneste	15.029.757	28.109.354
Resultat før dagsværdireguleringer	15.029.757	28.109.354
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.010.000	37.385.647
Resultat af primær drift	30.039.757	65.495.001
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.986.706	5.642.303
³ Andre finansielle indtægter	504.524	499.528
⁴ Andre finansielle omkostninger	-7.934.902	-8.078.987
Resultat før skat	26.596.085	63.557.845
Skat af årets resultat	-5.981.900	-13.482.886
Årets resultat	20.614.185	50.074.959

⁵ Resultatdisponering

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	705.470.000	690.460.000
6	Materielle anlægsaktiver i alt	705.470.000	690.460.000
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	89.853.019	85.779.302
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.279.462	0
8	Andre tilgodehavender	50.956.952	50.452.428
	Finansielle anlægsaktiver i alt	155.089.433	136.231.730
	Anlægsaktiver i alt	860.559.433	826.691.730
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.457	126
	Andre tilgodehavender	1.040.873	508.924
	Tilgodehavender i alt	1.043.330	509.050
	Likvide beholdninger	144.955	1.042.137
	Omsætningsaktiver i alt	1.188.285	1.551.187
	Aktiver i alt	861.747.718	828.242.917

	31.12.19	31.12.18
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	80.574.324	76.587.618
Overført resultat	270.422.859	253.795.380
Egenkapital i alt	351.077.183	330.462.998
9 Hensættelser til udskudt skat	95.174.268	89.908.701
10 Andre hensatte forpligtelser	15.998.691	9.111.680
Hensatte forpligtelser i alt	111.172.959	99.020.381
11 Ansvarlig lånekapital	3.749.640	3.749.640
11 Gæld til realkreditinstitutter	342.841.050	346.177.644
11 Gæld til tilknyttede virksomheder	35.163.457	27.528.558
11 Deposita	3.181.766	2.307.222
Langfristede gældsforpligtelser i alt	384.935.913	379.763.064
11 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.889.712	8.603.933
Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.242.701	2.464.610
Leverandører af varer og tjenesteydelser	485.616	63.959
Selskabsskat	716.386	2.622.045
Anden gæld	227.248	4.775.927
Periodeafgrænsningsposter	0	466.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.561.663	18.996.474
Gældsforpligtelser i alt	399.497.576	398.759.538
Passiver i alt	861.747.718	828.242.917
12 Eventualforpligtelser		
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	80.000	70.945.315	209.362.724	280.388.039
Forslag til resultatdisponering	0	5.642.303	44.432.656	50.074.959
Saldo pr. 31.12.18	80.000	76.587.618	253.795.380	330.462.998
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	80.000	76.587.618	253.795.380	330.462.998
Forslag til resultatdisponering	0	3.986.706	16.627.479	20.614.185
Saldo pr. 31.12.19	80.000	80.574.324	270.422.859	351.077.183

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Danmark og resten af verden står midt i en Covid-19 pandemi. Denne vil på kort sigt få stor betydning for verdensøkonomien og den danske økonomi. Effekten på mellemlang og lang sigt er umulig at vurdere. Dette kan påvirke dette selskab og koncernen som selskabet er en del af, herunder få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

2. 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:	2019 DKK	2018 DKK
Godtgørelse vedr. nøglepenge Andre driftsindtægter		0	4.000.000

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	504.524	499.528
I alt	504.524	499.528

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	7.772.413	7.915.070
Øvrige finansielle omkostninger	162.489	163.917
I alt	7.934.902	8.078.987

5. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.986.706	5.642.303
Overført resultat	16.627.479	44.432.656
I alt	20.614.185	50.074.959

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	421.409.500
Kostpris pr. 31.12.19	421.409.500
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	269.050.500
Dagsværdireguleringer i året	15.010.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	284.060.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	705.470.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Selskabet 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 32.145 og et afkastkrav på 3,75-6,00 %. 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 54,4% af ejendommens 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 investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

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

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.19	80.004
Kostpris pr. 31.12.19	80.004
Opskrivninger pr. 01.01.19	76.587.618
Årets resultat fra kapitalandele	3.986.706
Opskrivninger pr. 31.12.19	80.574.324
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	9.198.691
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	9.198.691
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	89.853.019

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
MKA Ejendomme Komplementar ApS, København	100%	58.100	-1.650	58.100
Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 29-33 ApS, København	100%	-9.198.691	-87.011	-9.198.691
K/S Købmagergade 31, København, København	100%	6.839.911	-5.189.821	6.839.911
K/S Østergade, København, København	100%	61.048.824	6.065.326	61.048.824
K/S Clausholmsvej, københavn	80%	27.382.729	4.001.888	21.906.183

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.19	0	50.452.428
Tilgang i året	14.279.462	504.524
Kostpris pr. 31.12.19	14.279.462	50.956.952

9. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.19	89.908.701	79.046.831
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	5.265.567	10.861.870
Udskudt skat pr. 31.12.19	95.174.268	89.908.701
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudt skatteforpligtelse	95.174.268	89.908.701

10. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende dattervirksom- heder	Andre hensatte forpligtelser
Forpligtelser pr. 01.01.19	9.111.680	0
Hensat i året	87.011	6.800.000
Forpligtelser pr. 31.12.19	9.198.691	6.800.000

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	9.198.691	9.111.680
Kortfristede forpligtelser	6.800.000	0
I alt	15.998.691	9.111.680

11. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Ansvarlig lånekapital	0	0	3.749.640	3.749.640
Gæld til realkreditinstitutter	3.282.824	334.349.175	346.123.874	349.133.028
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	35.163.457	27.528.558
Deposita	4.606.888	0	7.788.654	7.955.771
I alt	7.889.712	334.349.175	392.825.625	388.366.997

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.

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. 31.12.19 udgør t.DKK 505.917.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 67.686.

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 346.124 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 705.470.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.19 t.DKK 155.824. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 705.470.

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. 31.12.19 t.DKK 95.560.

Ejerpantebreve ligger tillige til sikkerhed for datterselskabers gæld og tredjemands gæld til real- og kreditinstitutter i øvrigt.

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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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

Investeringsejendomme 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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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 virksom-

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, 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.

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.