

# MKA Ejendomme af 2013 ApS

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

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.03.21

Michael Brag  
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 - 29

---

---

**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**

---

Mark Christoffer 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 3-5, København  
K/S Clausholmsvej 21-23, Randers, københavn

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2021

**Direktionen**

Mark Christoffer 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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 4. marts 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29417



**HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i m.DKK	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	18	25	33	33	34
Resultat af primær drift	42	30	65	65	103
Finansielle poster i alt	10	-3	-2	39	-21
Årets resultat	40	21	50	81	56

*Balance*

Samlede aktiver	779	862	828	787	692
Egenkapital	391	351	330	280	199
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	1	0	0

**Nøgletal**

	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	6%	4%	8%	8%	13%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	50%	41%	40%	36%	29%

*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 01.01.20 - 31.12.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

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 få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 40.302.879 mod DKK 20.614.185 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 391.380.062.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket med t.DKK 28.832 som følge af opskrivning på selskabets ejendomme samt opskrivning på ejendomme via kapitalandele på t.DKK 12.317.

I regnskabsåret har selskabet solgt en investeringsejendom. Resultatet heraf indgår i ovenstående dagsværdiregulering.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før dagsværdireguleringer.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>18.311.988</b>	<b>24.894.065</b>
Andre driftsindtægter	4.524.005	0
Ejendomsomkostninger	-5.912.448	-4.835.969
Andre eksterne omkostninger	-4.092.606	-5.202.089
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>12.830.939</b>	<b>14.856.007</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	28.832.068	15.010.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>41.663.007</b>	<b>29.866.007</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.927.840	4.160.456
<sup>3</sup> Andre finansielle indtægter	969.708	504.524
<sup>4</sup> Andre finansielle omkostninger	-8.919.234	-7.934.902
<b>Resultat før skat</b>	<b>51.641.321</b>	<b>26.596.085</b>
Skat af årets resultat	-11.338.442	-5.981.900
<b>Årets resultat</b>	<b>40.302.879</b>	<b>20.614.185</b>

<sup>5</sup> Resultatdisponering

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	524.500.000	705.470.000
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>524.500.000</b>	<b>705.470.000</b>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	108.097.112	89.853.019
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	50.727.662	14.279.462
9	Andre tilgodehavender	91.926.660	50.956.952
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>250.751.434</b>	<b>155.089.433</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>775.251.434</b>	<b>860.559.433</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.457
	Andre tilgodehavender	459.776	1.040.873
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>459.776</b>	<b>1.043.330</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.637.385</b>	<b>144.955</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.097.161</b>	<b>1.188.285</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>779.348.595</b>	<b>861.747.718</b>

	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	98.733.914	80.574.324
Overført resultat	292.566.148	270.422.859
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>391.380.062</b>	<b>351.077.183</b>
10 Hensættelser til udskudt skat	85.153.372	95.174.268
11 Andre hensatte forpligtelser	11.583.194	15.998.691
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>96.736.566</b>	<b>111.172.959</b>
12 Ansvarlig lånekapital	0	3.749.640
12 Gæld til realkreditinstitutter	237.985.619	342.841.050
12 Gæld til tilknyttede virksomheder	20.287.753	35.163.457
12 Deposita	2.701.637	3.181.766
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>260.975.009</b>	<b>384.935.913</b>
12 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.918.864	7.889.712
Gæld til øvrige kreditinstitutter	124.938	5.242.701
Modtagne forudbetalinger fra kunder	69.508	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.343.115	485.616
Selskabsskat	21.359.338	716.386
Anden gæld	441.195	227.248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.256.958</b>	<b>14.561.663</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>291.231.967</b>	<b>399.497.576</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>779.348.595</b>	<b>861.747.718</b>

- 7 Oplysninger om dagsværdi  
 13 Eventualforpligtelser  
 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 15 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	80.000	76.587.618	253.795.380
Forslag til resultatdisponering	0	3.986.706	16.627.479
Saldo pr. 31.12.19	80.000	80.574.324	270.422.859
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	80.000	80.574.324	270.422.859
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	231.750	-231.750
Forslag til resultatdisponering	0	17.927.840	22.375.039
Saldo pr. 31.12.20	80.000	98.733.914	292.566.148

## 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 få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

## 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:	2020 DKK	2019 DKK
Godtgørelse vedr. fraflytning	Andre driftsindtægter	4.500.000	0

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	969.708	504.524
-------------------------	---------	---------

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	5.643.988	7.772.413
Øvrige finansielle omkostninger	3.275.246	162.489
I alt	8.919.234	7.934.902



	2020	2019
	DKK	DKK

## 5. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	17.927.840	3.986.706
Overført resultat	22.375.039	16.627.479
I alt	40.302.879	20.614.185

## 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	421.409.500
Tilgang i året	319.663
Afgang i året	-129.728.023
Kostpris pr. 31.12.20	292.001.140
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	284.060.500
Dagsværdireguleringer i året	28.832.067
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-80.393.707
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	232.498.860
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	524.500.000

## 7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.20	524.500.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	28.832.067

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Selskabet har 6 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 og et afkastkrav på 3,5-5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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.

**8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.20	80.004
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	100.775.456
Tilgang i året	440.000
Afgang i året	-101.215.456
Kostpris pr. 31.12.20	80.004
Opskrivninger pr. 01.01.20	80.574.325
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	231.749
Årets resultat fra kapitalandele	17.927.840
Opskrivninger pr. 31.12.20	98.733.914
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	9.283.194
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	9.283.194
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	108.097.112

**8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -**

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
MKA Ejendomme Komplementar ApS, København	100%	57.796	-304	57.796
Ejendomsselskabet Usseø Kongevej 29-33 ApS, København	100%	-9.283.194	-84.503	-9.283.194
K/S Købmagergade 31, København, København	100%	18.037.901	10.665.664	17.505.575
K/S Østergade 3-5, København	100%	65.745.225	4.696.401	65.745.225
K/S Clausholmsvej 21-23, Randers, københavn	80%	30.985.643	3.602.914	24.788.514

**9. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.20	14.429.462	50.956.952
Tilgang i året	36.298.200	40.969.708
Kostpris pr. 31.12.20	50.727.662	91.926.660
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	50.727.662	91.926.660

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

**10. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.20	95.174.268	89.908.701
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-10.020.896	5.265.567

Udskudt skat pr. 31.12.20	85.153.372	95.174.268
---------------------------	------------	------------

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteforpligtelse	85.153.372	95.174.268
----------------------------	------------	------------

**11. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende dattervirksom- heder	Andre hensatte forpligtelser
Forpligtelser pr. 01.01.20	9.198.691	6.800.000
Hensat i året	84.503	0
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	0	-4.500.000
Forpligtelser pr. 31.12.20	9.283.194	2.300.000

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	9.283.194	9.198.691
Kortfristede forpligtelser	2.300.000	6.800.000

I alt	11.583.194	15.998.691
-------	------------	------------

**12. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	3.749.640
Gæld til realkreditinstitutter	2.228.963	229.500.936	240.214.582	346.123.874
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	20.287.753	35.163.457
Deposita	4.689.901	0	7.391.538	7.788.654
I alt	6.918.864	229.500.936	267.893.873	392.825.625

Den ansvarlige lånekapital er indfriet i regnskabsåret.

**13. 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. 31.12.20 udgør t.DKK 364.041.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelse på t.DKK 63.293.

*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 6.252.

#### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 240.215 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 524.500.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.20 t.DKK 125.548. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 524.500.

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 108.070.

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

#### 15. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428,2950 Vedbæk MKA Ejendomme af 2012 ApS, København	Ultimativ kapitalejer  Moderselskab
Mellemværender	31.12.20 DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	50.727.662
Gæld til tilknyttede virksomheder	-20.287.753

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.

## 16. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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 fra 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.



**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

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

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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.

## 16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af 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. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

## 16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele 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 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 kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

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.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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, som måles efter indre værdis metode, 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 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.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

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