

MKA Ejendomme af 2013 ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.06.23

Michael Brag
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17 - 31

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

Modervirksomhed

MKA Ejendomme af 2012 ApS, København

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
Thrigesvej 5 ApS, København
Åparken ApS, København

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 20. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i m.DKK	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	17	17	18	25	33
Resultat af primær drift	7	82	42	30	65
Finansielle poster i alt	-4	3	10	-3	-2
Årets resultat	0	66	40	21	50
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	758	749	779	862	828
Investeringer i materielle anlægsaktiver	23	4	0	0	1
Egenkapital	369	369	391	351	330

Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	1	18	6	4	8
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	49%	49%	50%	41%	40%

Sammenligningstallene for 2021 er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Hoved- og nøgletal for 2. til 4. foregående år er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, jf. ÅRL § 101, stk. 3. Kapitalandele i dattervirksomheder er hidtil målt til indre værdi. Kapitalandele- ne måles fremover til kostpris. Resultat 2021 ændres fra m.DKK 90 til m.DKK 66. Samlet aktiver ændres fra m.DKK 885 til m.DKK 749 og egenkapitalen m.DKK 481 til m.DKK 369.

Soliditetsgrad ændres fra 54 % til 49 %.

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:
$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Soliditetsgrad:
$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er drift og udlejning, køb, salg og udvikling af bolig- og erhvervsejendomme. MKA Ejendomme af 2013 ApS besidder investeringsejendomme for t. DKK 1.011.800. Det samlede udlejningsareal for selskabets ejendomme udgør 35.227 m².

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 437.712 mod DKK 66.489.003 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 368.942.903.

Ændring af regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder er hidtil målt til indre værdi. Kapitalandelene måles fremover til kostpris, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede, samt ud fra et ønske om at ensarte regnskabspraksis i koncernen og fælles kontrollerede koncerner. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Udlejningsstatus

Den generelle udlejningsstatus er acceptabel, i det der nærmest er fuld udlejning i alle ejendommene, på nær af Nørre Søgade grundet ombygning.

Balancen

Ultimo 2022 udgør selskabets aktiver t.DKK 757.782 mod 749.408 ved udgangen af 2021. Heraf vedrører t.DKK 620.500 selskabets investeringsejendomme.

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2022 udgør 3,81 pct. mod 3,66 pct. i 2021. Ændringen skyldes primært justering af afkastkravet for kontor- og retail segmentet som følge af markedsudviklingen i 2022.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.DKK 620.500. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så afkastkravene vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Med hensyn til udviklingen i den danske økonomi er det ledelsens overbevisning, at udviklingen i øjeblikket ikke har nogen væsentlig effekt på vores værdiansættelse. Effekten af udviklingen på de finansielle markeder på lang sigt er i øjeblikket for usikker til at fastslå. Følgelig vil effekterne på selskabets og koncernens økonomi for 2023 primært være drevet og begrænset til fortsat højere omkostninger til energi, administration mv. baseret på den øgede

inflation i øjeblikket.

Disse vurderinger kan dog ændre sig, såfremt nuværende globale kriser udvikler sig, herunder hvis Ukraine-Rusland-krisen trækker ud.

Forventet udvikling

På trods af det historisk lave afkast på ejendomme, er det vores forventning, at det stadig vil være attraktivt for investorer at investere i fast ejendom i Danmark. Med udsigt til stigende inflation og lejekontrakter, der for langt hovedpartens vedkommende vil være inflationsreguleret, vil fast ejendom stadig være en attraktiv investering. I 2023 forventer MKA Ejendomme af 2013 ApS et resultat i intervallet t.DKK 6.000-12.000 før værdireguleringer.

Eksternt miljø

Ejendomme og byggeri påvirker generelt det eksterne miljø på flere måder. Selskabet arbejder derfor med både miljø, sociale forhold og god selskabsledelse i sine processer.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
Lejeindtægter	16.873.962	17.251.509
Andre driftsindtægter	259.757	171.685
Ejendomsomkostninger	-3.915.445	-3.902.568
Andre eksterne omkostninger	-6.567.504	-4.253.434
Bruttofortjeneste	6.650.770	9.267.192
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.570	-18.058
Resultat før dagsværdireguleringer	6.612.200	9.249.134
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	85.916	72.848.968
Resultat af primær drift	6.698.116	82.098.102
2 Andre finansielle indtægter	2.236.012	2.161.339
Nedskrivning af finansielle aktiver	-2.428.143	5.172.208
3 Andre finansielle omkostninger	-3.998.576	-4.110.975
Resultat før skat	2.507.409	85.320.674
Skat af årets resultat	-2.069.697	-18.831.671
Årets resultat	437.712	66.489.003

4 Forslag til resultatdisponering

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	620.500.000	600.180.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	115.353	153.923
5	Materielle anlægsaktiver i alt	620.615.353	600.333.923
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.447.106	8.447.106
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.865.512	45.899.179
7	Andre tilgodehavender	96.313.529	94.084.168
	Finansielle anlægsaktiver i alt	133.626.147	148.430.453
	Anlægsaktiver i alt	754.241.500	748.764.376
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	57.789	65.220
	Andre tilgodehavender	3.464.221	150.166
8	Periodeafgrænsningsposter	18.750	238.300
	Tilgodehavender i alt	3.540.760	453.686
	Likvide beholdninger	0	190.118
	Omsætningsaktiver i alt	3.540.760	643.804
	Aktiver i alt	757.782.260	749.408.180

		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	368.862.903	368.425.191
	Egenkapital i alt	368.942.903	368.505.191
9	Hensættelser til udskudt skat	85.385.739	83.914.310
10	Andre hensatte forpligtelser	0	2.300.000
	Hensatte forpligtelser i alt	85.385.739	86.214.310
11	Gæld til realkreditinstitutter	254.951.433	257.131.660
11	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.578.764	24.278.950
11	Deposita	7.974.524	4.248.923
11	Anden gæld	2.112.801	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	287.617.522	285.659.533
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.680.815	5.439.335
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.759.506	1.106.939
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	131.471	218.797
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.621.597	195.127
	Selskabsskat	598.258	1.393.040
	Anden gæld	44.449	675.908
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.836.096	9.029.146
	Gældsforpligtelser i alt	303.453.618	294.688.679
	Passiver i alt	757.782.260	749.408.180
12	Oplysninger om dagsværdi		
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	80.000	98.733.914	292.566.148	391.380.062
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-98.733.914	9.370.040	-89.363.874
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	80.000	0	301.936.188	302.016.188
Forslag til resultatdisponering	0	0	66.489.003	66.489.003
Saldo pr. 31.12.21	80.000	0	368.425.191	368.505.191
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	80.000	0	368.425.191	368.505.191
Forslag til resultatdisponering	0	0	437.712	437.712
Saldo pr. 31.12.22	80.000	0	368.862.903	368.942.903

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:	2022 DKK	2021 DKK
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	-2.428.143	0
Tilbageførsel af nedskrivninger på finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	5.172.208
I alt		-2.428.143	5.172.208

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	2.236.012	2.161.339
-------------------------	-----------	-----------

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	3.847.675	4.013.666
Valutakursreguleringer	53.958	0
Øvrige finansielle omkostninger	96.943	97.309
I alt	3.998.576	4.110.975

4. Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	437.712	66.489.003
-------------------	---------	------------

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.22	294.833.172	171.981
Tilgang i året	22.534.084	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-2.300.000	0
Kostpris pr. 31.12.22	315.067.256	171.981
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-18.058
Afskrivninger i året	0	-38.570
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-56.628
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	305.346.828	0
Dagsværdireguleringer i året	85.916	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	305.432.744	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	620.500.000	115.353

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder
Kostpris pr. 01.01.22	8.447.106
Kostpris pr. 31.12.22	8.447.106
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	8.447.106

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
MKA Ejendomme Komplementar ApS, København	100%	57.634	-81	80.000
Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 29-33 ApS, København	100%	-6.539.129	-2.428.143	1
K/S Købmagergade 31, København, København	100%	22.297.383	1.463.290	1
K/S Østergade 3-5, København	100%	93.958.987	7.079.538	1
K/S Clausholmsvej 21-23, Randers, københavn	80%	26.849.199	168.468	1
Thrigesvej 5 ApS, København	100%	164.967	58.363	40.000
Åparken ApS, København	100%	11.843.805	385.212	8.327.102

7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.22	50.010.165	94.084.168
Tilgang i året	0	2.229.361
Afgang i året	-14.605.524	0
Kostpris pr. 31.12.22	35.404.641	96.313.529
Nedskrivninger pr. 01.01.22	-4.110.986	0
Nedskrivninger i året	-2.428.143	0
Nedskrivninger pr. 31.12.22	-6.539.129	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	28.865.512	96.313.529

8. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	18.750	238.300
I alt	18.750	238.300

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

9. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.22	83.914.310	66.500.138
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.471.429	17.414.172
Udskudt skat pr. 31.12.22	85.385.739	83.914.310

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Hensættelser til udskudt skat	85.385.739	83.914.310
-------------------------------	------------	------------

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	74.476.218	73.697.393
Finansielle anlægsaktiver	6.191.339	5.462.065
Gældsforpligtelser	4.718.182	4.754.852
I alt	85.385.739	83.914.310

10. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Andre hensatte forpligtelser	
Forpligtelser pr. 01.01.22		2.300.000
Anvendt i året		-2.300.000
Forpligtelser pr. 31.12.22		0
	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	2.300.000
I alt	0	2.300.000

11. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	2.313.312	240.422.436	257.264.745	259.617.711
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	22.578.764	24.278.950
Deposita	367.503	0	8.342.027	7.202.207
Anden gæld	0	0	2.112.801	0
I alt	2.680.815	240.422.436	290.298.337	291.098.868

12. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	620.500.000	620.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	85.916	85.916

Selskabet anvender en DCF model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris en ejendom kan handles til mellem velinformede 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.

Selskabet har 10 investeringsejendomme der alle er beliggende i Danmark. Investeringsejendommene udlejes til såvel beboelse som erhverv, herunder både kontor, butik og øvrigt erhverv.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet driftsresultat og et afkastkrav på 3,49-5,24 % (vægtet 3,81). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår

og betingelser i lejekontrakter. Herudover er der i mindre omfang sket indregning af byggeretter iht. mulige udviklingsplaner.

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. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. 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 investeringsejendommene.

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen

En ændring af afkastprocenten med 0,25% vil regulere værdien af investeringsejendommene med t.DKK -41.920. En ændring på -0,25% i afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK 43.594.

13. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor alle koncernselskaber i MKA Ejendomme af 2012 ApS for så vidt angår realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse pr. 31.12.22 udgør t.DKK 412.376

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtigelse på t.DKK 57.979

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. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

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 257.265 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 620.500.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.22 t.DKK 127.049. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 620.500.

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. 31.12.22 t.DKK 620.500.

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

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.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris/indre værdi

Kapitalandele i dattervirksomheder er hidtil målt til indre værdi. Kapitalandelene måles fremover til kostprisi, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede, samt ud fra et ønske om at ensarte regnskabspraksis i koncernen og fælles kontrollerede koncerner. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en negativ påvirkning på resultatet for 2022 med t.DKK 841. Pr. 31.12.22 reduceres egenkapitalen med t.DKK 109.409, og balancesummen reduceres med t.DKK 138.395.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, 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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER**

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet.

Ved investeringsejendommens beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udignes med den forholds-mæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelses-tidspunktet.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrø- rer. 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 re- parations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostnin- ger samt andre omkostninger.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	10

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

løbende som finansiel 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomheds-sammenslutninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændel-
sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke
afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab ind-
regnes 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 forven-
tet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt
aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder, der overstiger årets
indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdifor-
ringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regn-
skabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Ka-
pitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendel-

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

sen 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger.

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 indreg-

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes 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

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.