

# MKA Ejendomme af 2013 ApS

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

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.05.22

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 - 34

---

---

**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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2022

**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 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 regnskabsbrugere 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 29. marts 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29417



**HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i m.DKK	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	17	18	25	33	33
Resultat af primær drift	82	42	30	65	65
Finansielle poster i alt	31	10	-3	-2	39
Årets resultat	90	40	21	50	81

*Balance*

Samlede aktiver	885	779	862	828	787
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3	0	0	1	0
Egenkapital	481	391	351	330	280

**Nøgletal**

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>					
Afkastningsgrad	18%	6%	4%	8%	8%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	54%	50%	41%	40%	36%

*Definitioner af nøgletal*

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$$

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 902.450. Det samlede udlejningsareal for selskabets 17 ejendomme udgør 35.227 m<sup>2</sup>.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på t.DKK 89.984 mod t.DKK 40.303 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 481.364, hvilket betragtes som tilfredsstillende og svarende til det forventede.

Resultat i 2020 påvirket af en indtægt i på t. DKK 4.500 vedrørende godtgørelse i forbindelse med lejers fraflytning.

### *De væsentligste udviklingsaktiviteter, køb og salg i 2021*

I regnskabsåret 2021 har koncernen købt to investeringsejendomme. En boligejendom i Børkop og en kontorejendom i Ikast.

### *Udlejningsstatus*

Set i lyset af Covid-19 har udlejningsaktiviteten været acceptabel i 2021, både hvad angår nye udlejninger og fastholdelse af eksisterende kunder.

### *Balancen*

Ultimo 2021 udgør selskabets aktiver t. DKK 885.221 mod t. DKK 779.349 ved udgangen af 2020. Heraf vedrører t. DKK 600.180 selskabets investeringsejendomme.

### *Værdiansættelse*

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2021 udgør 3,95 pct. mod 4,38 pct. i 2020. Ændringen skyldes primært justering af afkastkravet for kontor- og retail segmentet som følge af markedsudviklingen i 2021.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.DKK 902.450. 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 Ukraine-Rusland-krigen er det ledelsens overbevisning, at krisen i øjeblikket ikke har nogen væsentlig effekt på vores værdiansættelse. Effekten af krisen på de finansielle markeder på lang sigt er i øjeblikket for usikker til at fastslå. Følgelig vil effekterne på koncernens økonomi for 2022 primært være drevet og begrænset til højere omkostninger til energi, løn mv. baseret på den øgede inflation i øjeblikket.

Disse vurderinger kan dog ændre sig, hvis Ukraine-Rusland-krigen trækker ud, eller COVID igen forårsager lockdowns og andre restriktioner.

### **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 2022 forventer MKA Ejendomme af 2013 ApS et resultat i intervallet t.DKK 5-6.000 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.

## Resultatopgørelse

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>17.251.509</b>	<b>18.311.988</b>
Andre driftsindtægter	171.685	4.524.005
Ejendomsomkostninger	-3.902.568	-5.912.448
Andre eksterne omkostninger	-4.253.434	-4.092.606
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.267.192</b>	<b>12.830.939</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.058	0
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>9.249.134</b>	<b>12.830.939</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	72.848.968	28.832.068
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>82.098.102</b>	<b>41.663.007</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	32.967.739	17.927.840
<sup>2</sup> Andre finansielle indtægter	2.161.339	969.708
<sup>3</sup> Andre finansielle omkostninger	-4.110.975	-8.919.234
<b>Resultat før skat</b>	<b>113.116.205</b>	<b>51.641.321</b>
Skat af årets resultat	-23.131.721	-11.338.442
<b>Årets resultat</b>	<b>89.984.484</b>	<b>40.302.879</b>

<sup>4</sup> Forslag til resultatdisponering

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	600.180.000	524.500.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	153.923	0
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>600.333.923</b>	<b>524.500.000</b>
<b>6</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>144.259.745</b>	<b>108.097.112</b>
<b>8</b>	<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>	<b>45.899.179</b>	<b>50.727.662</b>
<b>8</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>94.084.168</b>	<b>91.926.660</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>284.243.092</b>	<b>250.751.434</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>884.577.015</b>	<b>775.251.434</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	65.220	0
	Andre tilgodehavender	150.166	459.778
<b>9</b>	<b>Periodeafgrænsningsposter</b>	<b>238.300</b>	<b>0</b>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>453.686</b>	<b>459.778</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>190.118</b>	<b>3.637.385</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>643.804</b>	<b>4.097.163</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>885.220.819</b>	<b>779.348.597</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	131.701.653	98.733.914
	Overført resultat	349.582.893	292.566.148
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>481.364.546</b>	<b>391.380.062</b>
10	Hensættelser til udskudt skat	106.867.594	85.153.372
11	Andre hensatte forpligtelser	2.300.000	11.583.194
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>109.167.594</b>	<b>96.736.566</b>
12	Gæld til realkreditinstitutter	257.131.660	237.985.623
12	Gæld til tilknyttede virksomheder	24.278.950	20.287.753
12	Deposita	4.248.923	2.701.637
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>285.659.533</b>	<b>260.975.013</b>
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.439.335	6.918.862
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.106.939	124.938
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	218.797	69.508
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	195.127	1.343.115
	Selskabsskat	1.393.040	21.359.338
	Anden gæld	675.908	441.195
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.029.146</b>	<b>30.256.956</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>294.688.679</b>	<b>291.231.969</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>885.220.819</b>	<b>779.348.597</b>
7	Oplysninger om dagsværdi		
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Nærtstående parter		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	80.000	80.574.324	270.422.859	351.077.183
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	231.750	-231.750	0
Forslag til resultatdisponering	0	17.927.840	22.375.039	40.302.879
Saldo pr. 31.12.20	80.000	98.733.914	292.566.148	391.380.062
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	80.000	98.733.914	292.566.148	391.380.062
Forslag til resultatdisponering	0	32.967.739	57.016.745	89.984.484
Saldo pr. 31.12.21	80.000	131.701.653	349.582.893	481.364.546



**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:	2021 DKK	2020 DKK
Godtgørelse vedr. fraflytning	Andre driftsindtægter	0	4.500.000

**2. Finansielle indtægter**

Renteindtægter i øvrigt	2.161.339	969.708
-------------------------	-----------	---------

**3. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	4.013.666	5.643.988
Øvrige finansielle omkostninger	97.309	3.275.246
I alt	4.110.975	8.919.234

**4. Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	32.967.739	17.927.840
Overført resultat	57.016.745	22.375.039
I alt	89.984.484	40.302.879

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	292.001.140	0
Tilgang i året	2.831.032	171.981
Kostpris pr. 31.12.21	294.832.172	171.981
Afskrivninger i året	0	-18.058
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-18.058
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	232.498.860	0
Dagsværdireguleringer i året	72.848.968	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	305.347.828	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	600.180.000	153.923

**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.21	80.004
Tilgang i året	8.367.102
Kostpris pr. 31.12.21	8.447.106
Opskrivninger pr. 01.01.21	98.733.914
Årets resultat fra kapitalandele	32.967.739
Opskrivninger pr. 31.12.21	131.701.653
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	4.110.986
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	4.110.986
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	144.259.745
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0

**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%	57.715	-81	57.715
Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 29-33 ApS, København	100%	-4.110.986	5.172.208	-4.110.986
K/S Købmagergade 31, København, København	100%	20.834.093	3.328.518	20.834.093
K/S Østergade 3-5, København	100%	86.879.449	21.134.224	86.879.449
K/S Clausholmsvej 21-23, Randers, københavn	80%	31.154.112	168.468	24.923.290
Thrigesvej 5 ApS, København	100%	106.604	66.604	106.604
Åparken ApS, København	100%	11.458.593	2.408.882	11.458.593

Tilknyttede virksomheders aktivitet, er at investere i investeringsejendomme, med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår op balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen:

En ændring af afkastprocenten med 0,25% vil regulere værdien af investeringsejendommene med t.DKK -18.229. En ændring på -0,25% i afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK 40.967.

En ændring i lejen på +/-5 %, vil regulere værdien af investeringsejendommene med +/- t.DKK 17.353.

## 7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	600.180.000	600.180.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	72.848.968	72.848.968

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Selskabet og tilknyttede virksomheder har 8 investeringsejendomme der alle er beliggende i Danmark. Investeringsejendommene udlejes til såvel beboelse som erhverv, herunder både kontor, butik og øvrig erhverv. I selskabets kapitalinteresser

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 3,37-5,0%. 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.

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 investeringsejendommene.

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen:

En ændring af afkastprocenten med 0,25% vil regulere værdien af investeringsejendommene med t.DKK -38.300. En ændring på -0,25% i afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK 44.048.

En ændring i lejen på +/-5 %, vil regulere værdien af investeringsejendommene med +/- t.DKK 8.724.

**8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.21	50.727.662	91.926.660
Tilgang i året	6.857.659	2.157.508
Afgang i året	-7.575.156	0
Kostpris pr. 31.12.21	50.010.165	94.084.168
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-4.110.986	0
Nedskrivninger pr. 31.12.21	-4.110.986	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	45.899.179	94.084.168

31.12.21	31.12.20
DKK	DKK

**9. Periodeafgrænsningsposter**

Andre periodeafgrænsningsposter	238.300	0
I alt	238.300	0

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

**10. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.21	85.153.372	95.174.268
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	21.714.222	-10.020.896

Udskudt skat pr. 31.12.21	106.867.594	85.153.372
---------------------------	-------------	------------

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Hensættelser til udskudt skat	106.867.594	85.153.372
-------------------------------	-------------	------------

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	73.697.393	56.919.057
Finansielle anlægsaktiver	28.415.349	23.447.105
Gældsforpligtelser	4.754.852	4.787.210

I alt	106.867.594	85.153.372
-------	-------------	------------

**11. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende dattervirksom- heder	Andre hensatte forpligtelser
Forpligtelser pr. 01.01.21	9.283.194	2.300.000
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-9.283.194	0
Forpligtelser pr. 31.12.21	0	2.300.000
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	9.283.194
Kortfristede forpligtelser	2.300.000	2.300.000
I alt	2.300.000	11.583.194

**12. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	2.486.051	249.146.174	259.617.711	240.214.584
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	24.278.950	20.287.753
Deposita	2.953.284	0	7.202.207	7.391.538
I alt	5.439.335	249.146.174	291.098.868	267.893.875



### 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. 31.12.21 udgør t.DKK 410.935

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtigelse på t.DKK 60.170

#### *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 259.618 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 600.180.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.21 t.DKK 127.049. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 600.180.

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. 31.12.21 t.DKK 129.920.

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

Ultimativ kapitalejer

Vedbæk

MKA Ejendomme af 2012 ApS, København

Moterselskab

---

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.

### 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 erhvervelsetidspunktet.

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

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelses-tidspunktet.

Ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

**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.

**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**

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

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

	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.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

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

**Andre finansielle poster**

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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

#### *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.

#### *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 fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *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 indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

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

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.

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 afhændel-  
sessummen 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.

## 16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Nettoposkrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.



## 16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 nettorealiseringsværdi 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.

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.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.