

MKA Ejendomme Invest ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 38 15 55 04

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.05.22

Michael Brag
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 25

Selskabet

MKA Ejendomme Invest ApS
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 38 15 55 04
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Mark Christoffer Kaa Andersen

Bestyrelse

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

Revision

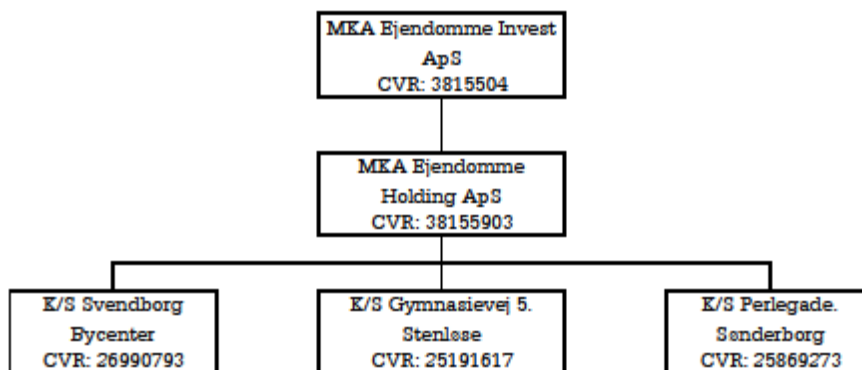
Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomhed

MKA Ejendomme Holding ApS, København

MKA Ejendomme Invest

Koncern struktur



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for MKA Ejendomme Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens 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 Ø, den 29. marts 2022

Direktionen

Mark Christoffer Kaa Andersen

Bestyrelsen

Michael Brag
Formand

Maria Kaa Andersen

Mark Christoffer Kaa Andersen

Michael Kaa Andersen

Til kapitalejeren i MKA Ejendomme Invest ApS**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for MKA Ejendomme Invest ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og 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

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er drift og udlejning, køb, salg og udvikling af bolig- og erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 7.873.886 mod DKK -1.385.942 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 19.501.185.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Værdiansættelse

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2021 udgør 6,2 pct. mod 6,4 pct. i 2020. Ændringen skyldes primært justering af afkastkravet for industri/logistik- og retail segmentet som følge af markedsudviklingen i 2021.

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.DKK 147.580. 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-krisen 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-krisen trækker ud, eller COVID igen forårsager lockdowns og andre restriktioner.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Lejeindtægter	9.408.129	9.510.135	0	0
Andre driftsindtægter	103.439	0	0	0
Ejendomsomkostninger	-3.446.182	-3.419.795	0	0
Andre eksterne omkostninger	-2.487.713	-3.110.922	-270.771	-12.680
Bruttoresultat	3.577.673	2.979.418	-270.771	-12.680
Resultat før dagsværdireguleringer	3.577.673	2.979.418	-270.771	-12.680
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.460.328	-3.700.000	0	0
Resultat af primær drift	11.038.001	-720.582	-270.771	-12.680
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	8.085.087	-1.376.052
Andre finansielle omkostninger	-943.276	-1.052.727	0	0
Resultat før skat	10.094.725	-1.773.309	7.814.316	-1.388.732
Skat af årets resultat	-2.220.839	387.367	59.570	2.790
Årets resultat	7.873.886	-1.385.942	7.873.886	-1.385.942

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	8.085.087	-1.376.052
Overført resultat	7.873.886	-1.385.942	-211.201	-9.890
I alt	7.873.886	-1.385.942	7.873.886	-1.385.942

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Note	Investeringsejendomme	147.580.000	139.740.000	0	0
2	Materielle anlægsaktiver i alt	147.580.000	139.740.000	0	0
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	19.751.525	11.666.438
4	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	4.668.316	6.065.816
4	Andre tilgodehavender	50.000	50.000	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	50.000	50.000	24.419.841	17.732.254
	Anlægsaktiver i alt	147.630.000	139.790.000	24.419.841	17.732.254
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.845.145	615.713	0	0
	Udskudt skatteaktiv	56.820	0	70.610	11.040
	Andre tilgodehavender	400.656	591.385	0	0
	Tilgodehavender i alt	2.302.621	1.207.098	70.610	11.040
	Likvide beholdninger	200.497	396.108	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.503.118	1.603.206	70.610	11.040
	Aktiver i alt	150.133.118	141.393.206	24.490.451	17.743.294

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	
	Selskabskapital	50.000	50.000	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	19.701.525	11.616.438
	Overført resultat	19.451.185	11.577.299	-250.341	-39.140
	Egenkapital i alt	19.501.185	11.627.299	19.501.184	11.627.298
5	Hensættelser til udskudt skat	5.525.166	3.247.507	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	5.525.166	3.247.507	0	0
6	Gæld til realkreditinstitutter	56.296.515	59.647.507	0	0
6	Deposita	434.026	1.508.036	0	0
6	Anden gæld	56.699.683	57.570.018	4.718.496	6.103.496
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	113.430.224	118.725.561	4.718.496	6.103.496
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.243.350	4.141.038	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	470.603	182.455	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	355.219	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	404.027	404.468	270.771	12.500
	Deposita	917.544	0	0	0
	Anden gæld	5.285.800	3.064.878	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.676.543	7.792.839	270.771	12.500
	Gældsforpligtelser i alt	125.106.767	126.518.400	4.989.267	6.115.996
	Passiver i alt	150.133.118	141.393.206	24.490.451	17.743.294

- 7 Oplysninger om dagsværdi
 8 Eventualforpligtelser
 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Koncern:				
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	50.000	0	12.963.241	13.013.241
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.385.942	-1.385.942
Saldo pr. 31.12.20	50.000	0	11.577.299	11.627.299
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	50.000	0	11.577.299	11.627.299
Forslag til resultatdisponering	0	0	7.873.886	7.873.886
Saldo pr. 31.12.21	50.000	0	19.451.185	19.501.185
Modervirksomhed:				
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	50.000	12.992.490	-29.250	13.013.240
Forslag til resultatdisponering	0	-1.376.052	-9.890	-1.385.942
Saldo pr. 31.12.20	50.000	11.616.438	-39.140	11.627.298
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	50.000	11.616.438	-39.140	11.627.298
Forslag til resultatdisponering	0	8.085.087	-211.201	7.873.886
Saldo pr. 31.12.21	50.000	19.701.525	-250.341	19.501.184

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	8.085.087	-1.376.052
---	---	---	-----------	------------

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.21	100.374.768
Tilgang i året	379.672
Kostpris pr. 31.12.21	100.754.440
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	39.365.232
Dagsværdireguleringer i året	7.460.328
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	46.825.560
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	147.580.000

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.21	50.000
Kostpris pr. 31.12.21	50.000
Opskrivninger pr. 01.01.21	11.616.438
Årets resultat fra kapitalandele	8.085.087
Opskrivninger pr. 31.12.21	19.701.525
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	19.751.525

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
MKA Ejendomme Holding ApS, København	100%	19.751.524	8.085.087	19.751.524

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 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.

4. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender	
	hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.21	0	50.000
Kostpris pr. 31.12.21	0	50.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	50.000
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.21	6.065.816	0
Afgang i året	-1.397.500	0
Kostpris pr. 31.12.21	4.668.316	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	4.668.316	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

5. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.21	3.247.507	3.634.874	-11.040	-8.250
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	2.220.839	-387.367	-59.570	-2.790
Udskudt skat pr. 31.12.21	5.468.346	3.247.507	-70.610	-11.040

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	-56.820	0	-70.610	-11.040
Hensættelser til udskudt skat	5.525.166	3.247.507	0	0
I alt	5.468.346	3.247.507	-70.610	-11.040

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	7.979.812	5.422.753	0	0
Gældsforpligtelser	-14.172	-15.066	0	0
Skattemæssige underskud	-2.440.474	-2.160.181	-70.610	-11.040
I alt	5.525.166	3.247.506	-70.610	-11.040

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	3.403.048	42.767.584	59.699.563	63.058.852
Deposita	840.302	0	1.274.328	2.237.729
Anden gæld	0	0	56.699.683	57.570.018
I alt	4.243.350	42.767.584	117.673.574	122.866.599

Modervirksomhed:

Anden gæld	0	0	4.718.496	6.103.496
I alt	0	0	4.718.496	6.103.496

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.21	147.580.000	147.580.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	7.460.328	7.460.328

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Koncernen har 3 investeringsejendomme der alle er beliggende i Danmark. Investeringsejendommene udlejes til såvel beboelse, erhverv, industri/logistik- og retail.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 6,0-7,5%. 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 -5.283. En ændring på -0,25% i afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK 5.735.

En ændring i lejen på +/- 5 %, vil regulere værdien af investeringsejendommene med +/- t.DKK 9.735.

8. Eventualforpligtelser

Koncern:

Kautionsforpligtelser

koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtigelser til realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 410.935.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Der er etableret selvskyldnerkaution mellem alle koncernselskaber for så vidt angår koncernens realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 60.170.

Der er afgivet selvskyldnerkautionsforpligtelse for tredjemands gældsforpligtigelser til realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 410.935.

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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 60.170 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 147.580.

Der er tinglyst pant i selskabets ejerantebrev i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerantebrev udgør pr. 31.12.21 t.DKK 131.767. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 147.580.

Ejerantebrev ligger tillige til sikkerhed for tredjemands gæld på t.DKK 410.935.

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og bankgæld i tilknyttede virksomheder er der givet pant i kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi på t.DKK 19.752.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

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 dattervirksomheder, der i modervirksomheden 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder 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. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.