

# MKA Ejendomme Invest ApS

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

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.04.24

Finn Elkjær  
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  
c/o I/S EjendomsInvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 38 15 55 04  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Michael Kaa Andersen

---

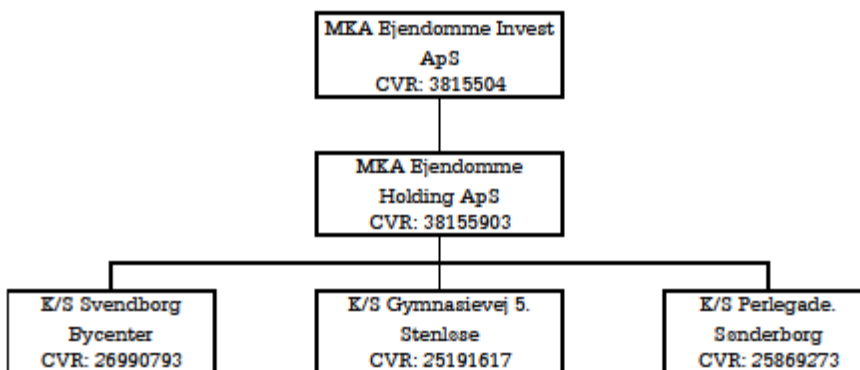
**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**MKA Ejendomme Invest**

**Koncern struktur**



Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for MKA Ejendomme Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2024

**Direktionen**

Michael Kaa Andersen

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for MKA Ejendomme Invest ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 15. april 2024

### 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 erhvervsejendomme.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -4.130.118 mod DKK -395.106 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.975.961.

**Værdiansættelse af koncernens investeringsejendomme**

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.DKK 150.100. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens 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 koncernens økonomi for 2024 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.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>6.967.871</b>	<b>7.821.054</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre driftsindtægter	42.735	0	0	0
Ejendomsomkostninger	-4.278.775	-3.876.137	0	0
Andre eksterne omkostninger	-2.581.072	-2.957.048	-75.110	-160.817
<b>Bruttoresultat</b>	<b>150.759</b>	<b>987.869</b>	<b>-75.110</b>	<b>-160.817</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.289.345	-552.594	0	0
Andre driftsomkostninger	0	-8.100	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-3.138.586</b>	<b>427.175</b>	<b>-75.110</b>	<b>-160.817</b>
1 Finansielle indtægter	6.092	1.558	735.558	0
2 Finansielle omkostninger	-1.862.061	-934.586	-756.965	-726
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.994.555</b>	<b>-505.853</b>	<b>-96.517</b>	<b>-161.543</b>
Skat af årets resultat	864.437	110.747	21.200	35.459
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.130.118</b>	<b>-395.106</b>	<b>-75.317</b>	<b>-126.084</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Overført resultat	-4.130.118	-395.106	-75.317	-126.084
<b>I alt</b>	<b>-4.130.118</b>	<b>-395.106</b>	<b>-75.317</b>	<b>-126.084</b>

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	150.100.000	150.300.000	0	0
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>150.100.000</b>	<b>150.300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	50.000	50.000
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	19.478.862	13.438.316
5	Andre tilgodehavender	161.491	0	89.012	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>161.491</b>	<b>0</b>	<b>19.617.874</b>	<b>13.488.316</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>150.261.491</b>	<b>150.300.000</b>	<b>19.617.874</b>	<b>13.488.316</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	131.199	0	0	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	127.269	106.069
	Andre tilgodehavender	495.088	1.057.188	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	18.366	0	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>644.653</b>	<b>1.057.188</b>	<b>127.269</b>	<b>106.069</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>644.653</b>	<b>1.057.188</b>	<b>127.269</b>	<b>106.069</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>150.906.144</b>	<b>151.357.188</b>	<b>19.745.143</b>	<b>13.594.385</b>

Note	<b>PASSIVER</b>				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	
	Selskabskapital	50.000	50.000	50.000	50.000
	Overført resultat	14.925.961	19.056.079	-451.742	-376.425
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.975.961</b>	<b>19.106.079</b>	<b>-401.742</b>	<b>-326.425</b>
6	Hensættelser til udskudt skat	4.493.163	5.357.600	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.493.163</b>	<b>5.357.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	49.927.597	52.855.756	0	0
7	Deposita	1.003.016	867.180	0	0
7	Anden gæld	74.485.762	66.925.625	20.093.135	13.880.810
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>125.416.375</b>	<b>120.648.561</b>	<b>20.093.135</b>	<b>13.880.810</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.957.591	3.817.672	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.746.443	1.682.271	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.182.772	523.768	52.500	40.000
	Anden gæld	133.839	221.237	1.250	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.020.645</b>	<b>6.244.948</b>	<b>53.750</b>	<b>40.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>131.437.020</b>	<b>126.893.509</b>	<b>20.146.885</b>	<b>13.920.810</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>150.906.144</b>	<b>151.357.188</b>	<b>19.745.143</b>	<b>13.594.385</b>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Koncern:			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	50.000	19.056.079	19.106.079
Forslag til resultatdisponering	0	-4.130.118	-4.130.118
Saldo pr. 31.12.23	50.000	14.925.961	14.975.961

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23

Saldo pr. 01.01.23	50.000	-376.425	-326.425
Forslag til resultatdisponering	0	-75.317	-75.317
Saldo pr. 31.12.23	50.000	-451.742	-401.742

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	732.171	0
Renteindtægter i øvrigt	6.092	1.558	3.387	0
I alt	6.092	1.558	735.558	0

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.857.629	927.105	756.965	726
Øvrige finansielle omkostninger	4.432	7.481	0	0
I alt	1.862.061	934.586	756.965	726

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.23	138.657.034
Tilgang i året	3.089.345
Kostpris pr. 31.12.23	141.746.379
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	11.642.966
Dagsværdireguleringer i året	-3.289.345
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	8.353.621
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	150.100.000

**4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.23	50.000
Kostpris pr. 31.12.23	50.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	50.000
Navn og hjemsted:	
	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
MKA Ejendomme Holding ApS, København	100%

**5. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Koncern:		
Tilgang i året	0	161.491
Kostpris pr. 31.12.23	0	161.491
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	161.491
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.23	13.438.316	0
Tilgang i året	6.040.546	89.012
Kostpris pr. 31.12.23	19.478.862	89.012
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	19.478.862	89.012

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

## 6. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.23	5.357.600	5.432.887	-127.269	-106.069
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-864.437	-75.287	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.23	4.493.163	5.357.600	-127.269	-106.069

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	0	0	0	-70.610
Hensættelser til udskudt skat	4.493.163	5.357.600	0	0
I alt	4.493.163	5.357.600	0	-70.610

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	2.931.323	36.853.374	52.858.920	56.250.178
Deposita	26.268	0	1.029.284	1.290.430
Anden gæld	0	0	74.485.762	67.002.785
I alt	2.957.591	36.853.374	128.373.966	124.543.393

Modervirksomhed:

Anden gæld	0	0	20.093.135	13.880.810
I alt	0	0	20.093.135	13.880.810



## 8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Dagsværdi pr. 31.12.23	150.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.289.345

Koncernen anvender en DCF model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på 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. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet driftsresultat og et afkastkrav på 6,25 - 7,50 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

### *Følsomhedsanalyse af værdiberegningen:*

En ændring af afkastprocenten med 0,25 % vil regulere værdien af investeringsejendommen med t.DKK -5.316. En ændring på -0,25 % af afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK 5.745.

## 9. Eventualforpligtelser

Koncern:

### *Kautionsforpligtelser*

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gæld til realkredit- og kreditinstitutter. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 393.626.

Modervirksomhed:

### *Kautionsforpligtelser*

Der er etableret selvskyldnerkaution mellem alle koncernselskaber for så vidt angår koncernens realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 52.902.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtelser til realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 393.626.

### *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.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 52.902 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 150.100.

Der er tinglyst pant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebreve udgør pr. 31.12.23 t.DKK 131.767. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver t.DKK 150.100.

Ejerpantebreve ligger tillige til sikkerhed for tredjemands gæld på t.DKK 393.626.

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 50.

## 11. 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.

**11. 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.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 11. 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.

**11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene i modervirksomhedens balance, mens transaktionsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i koncernregnskabet.

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.

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

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.

**11. 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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.



**11. 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.