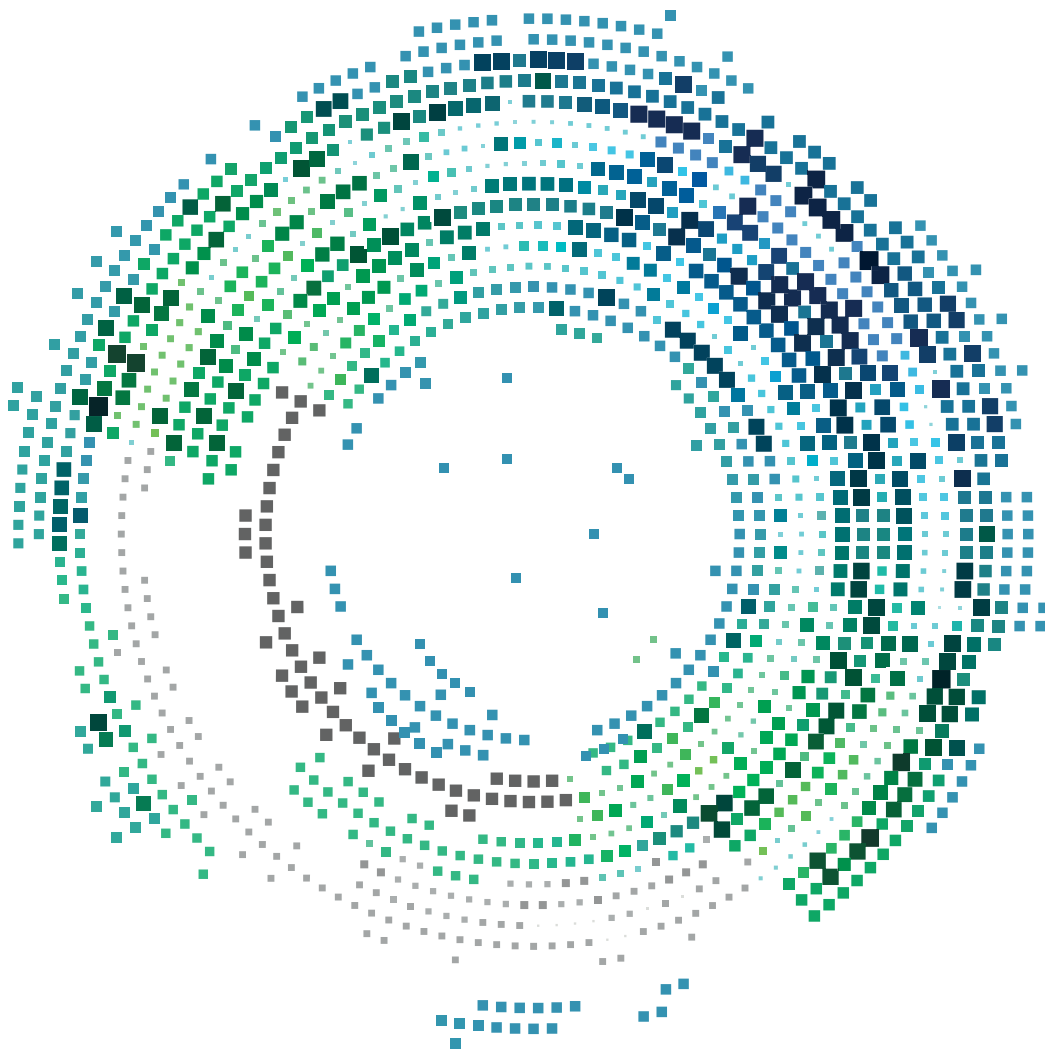




MM Properties ApS

Østerbrogade 125, 5.
2100 København Ø
CVR-nr. 36080035

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.04.2022

Marc Søgaard Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MM Properties ApS
Østerbrogade 125, 5.
2100 København Ø

CVR-nr.: 36080035
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Jesper Søgaard
Christian Kirk Rasmussen

Direktion

Marc Søgaard Møller, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for MM Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13.04.2022

Direktion

Marc Søgaard Møller
direktør

Bestyrelse

Jesper Søgaard

Christian Kirk Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i MM Properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MM Properties ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 13.04.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32127

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	3.093	3.403	289	760	303
Driftsresultat	5.004	2.808	(397)	472	2.128
Resultat af finansielle poster	(3.109)	(681)	(827)	(679)	(527)
Årets resultat	23.488	9.972	6.984	7.276	4.049
Balancesum	174.915	123.185	102.484	88.240	69.328
Investeringer i materielle aktiver	93	10.140	30.870	12.400	11.165
Egenkapital	82.028	58.040	28.209	21.869	15.298
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	33,54	23,12	27,89	39,15	30,50
Soliditetsgrad (%)	46,90	47,12	27,53	24,78	22,07

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} \cdot 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} \cdot 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Det er selskabets idégrundlag at optimere og investere i udviklings- og udlejningsejendomme i Danmark.

MM Properties ApS er et selskab med en klar strategi, hvor kvalitet, risiko og sikkerhed arbejder tæt sammen. Hermed er selskabets strategiske fokus at være et dynamisk ejendomsselskab, som er på forkant med udviklingen i porteføljen samt markedet med henblik på at optimere afkastet, herunder foretage køb og salg af ejendomme, når det skønnes fordelagtigt for herefter at geninvestere i nye ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fra årsrapporten 2021 kan fremdrages følgende hovedpunkter:

- MM Properties ApS opnåede i regnskabsåret 2021 et overskud efter skat på kr. 23.488.248 kr., hvilket bestyrelsen anser som meget tilfredsstillende.
- Årets gode resultat skal bl.a. tilskrives en stadig voksende ejendomsportefølje med stor udlejningsgrad, færdiggørelse af udviklingsprojekter samt nye opkøb, bl.a.; Algade 14-18 m.fl., 4000 Roskilde og Rådhusolmen 3-5, 2670 Greve.
- Lejeindtægterne i koncernen steg i 2021 med ca. 90 %. Dette skyldes primært en forøgelse af ejendomsporteføljen samt en høj udlejningsgrad.
- Ejendomsomkostningerne i koncernen steg i 2021 med ca. 52 %. Dette skyldes primært en forøgelse af ejendomsporteføljen.
- De eksterne omkostninger i koncernen steg i 2021, primært grundet højere omkostninger til revisor og regnskabsmæssig assistance.
- MM Properties ApS-koncernen har i løbet af 2021 optaget realkreditfinansiering på nye opkøb samt refinansieret en del af porteføljen.
- Datter- og associerede selskaber til MM Properties ApS; Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 143 ApS, Ejendomsselskabet Algade 30-32 ApS, Ejendomsselskabet Algade 14-18 ApS, Over Bøgen A/S, Centerholmen A/S og Rådhusolmen A/S bidragede betragteligt til det gode resultat i 2021.
- Der forventes ligeledes et positivt resultat for 2022.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravene, hvilket også er omtalt nærmere i note 1 i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.093.204	3.403.032
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.732.321	1.110.240
Personaleomkostninger	2	(1.750.096)	(1.654.787)
Af- og nedskrivninger	3	(71.852)	(50.797)
Driftsresultat		5.003.577	2.807.688
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.715.318	7.203.608
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.131.143	912.414
Andre finansielle indtægter	4	211.602	143.721
Andre finansielle omkostninger	5	(3.320.923)	(825.154)
Resultat før skat		23.740.717	10.242.277
Skat af årets resultat	6	(252.469)	(270.609)
Årets resultat		23.488.248	9.971.668
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	0
Overført resultat		22.888.248	9.971.668
Resultatdisponering		23.488.248	9.971.668

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		65.700.000	61.874.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.875	78.726
Materielle aktiver	7	65.706.875	61.953.725
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		93.164.607	43.191.501
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.012.107	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.693.557	4.062.414
Deposita		304.447	0
Andre tilgodehavender		0	304.488
Finansielle aktiver	8	108.174.718	47.558.403
Anlægsaktiver		173.881.593	109.512.128
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.219	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.281.170
Andre tilgodehavender		750.680	277.683
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		130.279	0
Periodeafgrænsningsposter		90.215	69.533
Tilgodehavender		974.393	4.628.386
Likvide beholdninger		59.119	9.044.573
Omsætningsaktiver		1.033.512	13.672.959
Aktiver		174.915.105	123.185.087

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		53.760	53.760
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.339.109	21.042.448
Overført overskud eller underskud		79.035.515	36.943.757
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	0
Egenkapital		82.028.384	58.039.965
Udskudt skat		1.475.000	1.092.252
Hensatte forpligtelser		1.475.000	1.092.252
Gæld til realkreditinstitutter		32.787.129	34.142.132
Deposita		2.070.500	2.547.841
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.424.707	18.858.939
Anden gæld		0	82.900
Langfristede gældsforpligtelser	9	54.282.336	55.631.812
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	1.293.904	1.211.724
Bankgæld		34.255.828	6.457.206
Deposita		914.179	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		128.780	85.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.186	130.700
Anden gæld	10	386.508	535.887
Kortfristede gældsforpligtelser		37.129.385	8.421.058
Gældsforpligtelser		91.411.721	64.052.870
Passiver		174.915.105	123.185.087
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold	14		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	53.760	21.042.448	36.943.757	0	58.039.965
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	500.171	0	500.171
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(40.549.780)	40.549.780	0	0
Årets resultat	0	21.846.441	1.041.807	600.000	23.488.248
Egenkapital ultimo	53.760	2.339.109	79.035.515	600.000	82.028.384

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som indregnes i årsrapporten til dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi.

Afkastkravet for selskabets ejendomme i Bording, som er værdiansat ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, udgør 5,25% pr. 31.12.2021 (5,25% pr. 31.12.2020). Den anvendte afkastsats er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.009 t.kr. for de pågældende ejendomme.

Afkastkravet for selskabets ejendom på Islands Brygge, som er værdiansat ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, udgør 6,75% pr. 31.12.2021. Den anvendte afkastsats er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 367 t.kr. for den pågældende ejendom.

2 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	1.637.076	1.541.372
Andre omkostninger til social sikring	18.065	20.523
Andre personaleomkostninger	94.955	92.892
	1.750.096	1.654.787
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

3 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	71.852	50.797
	71.852	50.797

4 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	211.586	143.337
Renteindtægter i øvrigt	0	384
Valutakursreguleringer	16	0
	211.602	143.721

5 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	565.768	361.086
Renteomkostninger i øvrigt	564.314	438.124
Øvrige finansielle omkostninger	2.190.841	25.944
	3.320.923	825.154

6 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	382.748	270.609
Refusion i sambeskatning	(130.279)	0
	252.469	270.609

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	55.753.565	497.961
Tilgange	92.679	0
Kostpris ultimo	55.846.244	497.961
Af- og nedskrivninger primo	(47.288)	(419.234)
Årets afskrivninger	0	(71.852)
Af- og nedskrivninger ultimo	(47.288)	(491.086)
Dagsværdireguleringer primo	6.168.723	0
Årets dagsværdireguleringer	3.732.321	0
Dagsværdireguleringer ultimo	9.901.044	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.700.000	6.875

Selskabets investeringsejendomme består af ti ejerlejligheder i Valby, en ejerlejlighed på Østerbro, en anpartslejlighed på Amager, fire dobbelthuse i Bording, en blandet kontor-/lagerejendom i Albertslund samt en erhvervsejerlejlighed på Islands Brygge.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model samt ved gennemsnitlige kvadratmeterpriser for tilsvarende solgte ejendomme.

Ejendommene er værdiansat ud fra følgende forudsætninger:

- De ti ejerlejligheder i Valby er værdiansat ud fra sammenlignelige handler. Værdiansættelsen pr. 31.12.2021 udgør 21.000 t.kr.
- Ejerlejligheden på Østerbro er værdiansat ud fra en sammenlignelige handler. Værdiansættelsen pr. 31.12.2021 udgør 1.900 t.kr.
- Anpartslejligheden på Amager er værdiansat ud fra en sammenlignelige handler. Værdiansættelsen pr. 31.12.2021 udgør 6.750 t.kr.
- De fire dobbelthuse i Bording er værdiansat ud fra en afkastbaseret model med et afkastkrav på 5,25%. Ejendommene er på i alt 768 m2 og er pr. 31.12.2021 værdiansat til 11.600 t.kr.
- Udlejningsejendommen i Albertslund er købt til en pris på 18.500 t.kr. Ejendommen er pr. 31.12.2021 værdiansat til 19.500 t.kr., som er værdien ved lejers udnyttelse af en købsoption.
- Udlejningsejendommen på Islands Brygge er værdiansat ud fra en afkastbaseret model med et afkastkrav på 6,75%. Ejendommen er på i alt 129 m2 og er pr. 31.12.2021 værdiansat til 4.950 t.kr.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Deposita kr.
Kostpris primo	23.061.467	0	3.150.000	0
Overførsler	0	0	0	304.447
Tilgange	73.807.587	3.012.107	2.500.000	0
Kostpris ultimo	96.869.054	3.012.107	5.650.000	304.447
Opskrivninger primo	20.130.034	0	912.414	0
Andel af årets resultat	16.174.448	0	5.131.143	0
Udbytte	(40.549.780)	0	0	0
Andre reguleringer	540.851	0	0	0
Opskrivninger ultimo	(3.704.447)	0	6.043.557	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	93.164.607	3.012.107	11.693.557	304.447

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 143 ApS	København	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Algade 30-32 ApS	København	ApS	100,00
MMJD ApS	København	ApS	51,00
Ejendomsselskabet Algade 14-18 ApS	København	ApS	100,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Centerholmen A/S	København	A/S	50,00
Over Bølgen A/S	København	A/S	50,00
Rådhusolmen A/S	København	A/S	50,00

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.293.904	1.211.724	32.787.129	28.052.251
Deposita	0	0	2.070.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	19.424.707	0
	1.293.904	1.211.724	54.282.336	28.052.251

10 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	280.932	305.475
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	70.417	191.744
Feriepengeforpligtelser	35.159	38.668
	386.508	535.887

11 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	150.000	125.670

12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Better Holding 2012 A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld og gæld til realkreditinstitutter er deponeret ejerpanterebreve nom. 37.764 t.kr. i selskabets ejendomme.

Virksomheden har kautioneret ubegrænset for tilknyttede og associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gælden, som selskabet kautionerer ubegrænset for, udgør på balancedagen 165.257 t.kr.

14 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Better Holding 2012 A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter fra udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat

forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.