

MM Properties ApS

Østerbrogade 125, 5., 2100 København Ø

CVR-nr. 36 08 00 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2023.

Marc Søgaard Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for MM Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 23. januar 2023

Direktion

Marc Søgaard Møller

Bestyrelse

Jesper Søgaard

Christian Kirk Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i MM Properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MM Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Hillerød, den 23. januar 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet

MM Properties ApS
Østerbrogade 125, 5.
2100 København Ø

CVR-nr.: 36 08 00 35
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jesper Søgaard
Christian Kirk Rasmussen

Direktion

Marc Søgaard Møller

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nordstensvej 11
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år 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 portefølje 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	3.821.713	2.998.250
Værdiregulering af investeringsejendomme	504.989	3.732.321
1 Personaleomkostninger	-1.885.422	-1.655.142
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-6.875	-71.852
Driftsresultat	2.434.405	5.003.577
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.298.197	16.715.318
Indtægter af kapitalinteresser	7.167.135	5.131.143
Andre finansielle indtægter	35.847	211.602
Øvrige finansielle omkostninger	-3.588.627	-3.320.923
Resultat før skat	26.346.957	23.740.717
Skat af årets resultat	-942.036	-252.469
Årets resultat	25.404.921	23.488.248
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	27.924.590	-13.451.069
Udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overføres til overført resultat	0	36.339.317
Disponeret fra overført resultat	-3.119.669	0
Disponeret i alt	25.404.921	23.488.248

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	6.875
3	Investeringsejendomme	66.650.000	65.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.650.000</u>	<u>65.706.875</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	110.406.182	93.173.517
5	Kapitalinteresser	21.926.223	11.693.556
6	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	3.012.107
7	Deposita	209.315	306.568
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>132.541.720</u>	<u>108.185.748</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>199.191.720</u>	<u>173.892.623</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.219
	Tilgodehavende selskabsskat	601.946	130.279
	Andre tilgodehavender	2.240.329	739.650
	Periodeafgrænsningsposter	92.045	90.215
	Tilgodehavender i alt	<u>2.934.320</u>	<u>963.363</u>
	Likvide beholdninger	<u>20.994</u>	<u>59.119</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.955.314</u>	<u>1.022.482</u>
	Aktiver i alt	<u>202.147.034</u>	<u>174.915.105</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	53.760	53.760
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	35.515.969	7.591.379
	Overført resultat	72.156.016	73.783.245
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
	Egenkapital i alt	108.325.745	82.028.384
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.018.982	1.475.000
	Hensatte forpligtelser i alt	3.018.982	1.475.000
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	31.652.945	32.787.129
	Deposita	2.848.915	2.070.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.015.528	19.424.707
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	54.517.388	54.282.336
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.205.696	2.208.083
	Gæld til pengeinstitutter	34.152.496	34.255.828
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	535.849	128.780
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.741	37.576
	Anden gæld	359.767	499.118
	Periodeafgrænsningsposter	17.370	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	36.284.919	37.129.385
	Gældsforpligtelser i alt	90.802.307	91.411.721
	Passiver i alt	202.147.034	174.915.105

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

12 Nærtstående parter

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.696.431	1.637.076
Pensioner	168.115	0
Andre omkostninger til social sikring	20.876	18.066
	1.885.422	1.655.142
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	497.961	497.961
Kostpris 31. december 2022	497.961	497.961
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-491.086	-419.234
Årets afskrivninger	-6.875	-71.852
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-497.961	-491.086
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	6.875
3. Investeringssejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	55.798.957	55.706.278
Tilgang i årets løb	453.250	92.679
Kostpris 31. december 2022	56.252.207	55.798.957
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	9.901.043	6.168.722
Årets regulering til dagsværdi	496.750	3.732.321
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	10.397.793	9.901.043
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	66.650.000	65.700.000

Noter

3. Investerings ejendomme (fortsat)

Selskabets investerings ejendom består af flere ejendom på i alt 6.638 m², beliggende i Bording, København, albertslund og valby . Ejendommene anvendes til både bolig og erhverv, hvoraf 1.621 m² vedrører bolig, mens 5.017 m² vedrører erhverv. Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør henholdsvis 5,5 - 6,0% pr. 31. december 2022. 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 1.662 t.kr. for selskabets ejendom.

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2022	92.166.543	18.358.956
Tilgang i årets løb	0	73.807.587
Kostpris 31. december 2022	92.166.543	92.166.543
Opskrivninger 1. januar 2022	1.006.974	24.841.455
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	16.691.815	16.174.448
Udbytte	0	-40.549.780
Andre kapitalbevægelser	540.850	540.851
Opskrivninger 31. december 2022	18.239.639	1.006.974
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	110.406.182	93.173.517

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
5. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	8.715.532	5.650.000
Kostpris 31. december 2022	8.715.532	5.650.000
Opskrivninger 1. januar 2022	6.043.556	912.414
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.167.135	5.131.142
Opskrivninger 31. december 2022	13.210.691	6.043.556
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	21.926.223	11.693.556
6. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	0	3.012.107
Kostpris 31. december 2022	0	3.012.107
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	3.012.107
Der specificeres således:		
Rådhusolmen A/S	0	3.012.107
	0	3.012.107
7. Deposita		
Kostpris 1. januar 2022	209.315	306.568
Kostpris 31. december 2022	209.315	306.568
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	209.315	306.568
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	32.858.641	34.081.033
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.205.696	-1.293.904
	31.652.945	32.787.129
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	27.003.370	28.052.251

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
9. Oplysninger om dagsværdi		
		Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi 31. december 2022		<u>2.440.329</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		<u>1.492.440</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.858 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 66.650 t.kr.		
Virksomheden har kautioneret ubegrænset for tilknyttede virksomheder samt kapitalinteressers gæld til kreditinstitutter. Gælden som selskabet kautioner ubegrænset for, udgør på balancedagen 69.210 t.kr.		
11. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
		<u>t.kr.</u>
Leasingforpligtelser		<u>25</u>
Eventualforpligtelser i alt		<u>25</u>
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Better Holding 2012 A/S, CVR-nr. 34 72 12 11, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		
Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		

Noter

12. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Better Holding 2012 A/S, København.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MM Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Enkelte ejendomme er værdiansat til sammenlignelige handler i regnskabsåret. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MM Properties ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.