

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

MM Properties ApS

Sankt Annæ Plads 28, 2, 1250 København K

CVR-nr. 36 08 00 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2024.

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 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. januar 2024

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 31. januar 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet	MM Properties ApS Sankt Annæ Plads 28, 2 1250 København K
	CVR-nr.: 36 08 00 35
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Søgaard Christian Kirk Rasmussen
Direktion	Marc Søgaard Møller
Revision	Grant Thornton, Godkendt 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

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	3.531.304	3.821.713
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.600.000	504.989
1 Personaleomkostninger	-2.213.920	-1.885.422
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-13.192	-6.875
Driftsresultat	-4.295.808	2.434.405
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.412.526	20.298.197
Indtægter af kapitalinteresser	0	7.167.135
Andre finansielle indtægter	1.808.735	35.847
Øvrige finansielle omkostninger	-5.506.504	-3.588.627
Resultat før skat	16.418.949	26.346.957
Skat af årets resultat	2.543.713	-942.036
Årets resultat	18.962.662	25.404.921
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	12.702.460	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.701.145	27.924.590
Udbytte for regnskabsåret	4.725.000	600.000
Disponeret fra overført resultat	-7.165.943	-3.119.669
Disponeret i alt	18.962.662	25.404.921

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	354.719	0
3	Investerings ejendomme	61.050.000	66.650.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>61.404.719</u>	<u>66.650.000</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	152.229.402	110.406.182
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.977.247	0
6	Kapitalinteresser	0	21.926.223
7	Deposita	102.061	209.315
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>187.308.710</u>	<u>132.541.720</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>248.713.429</u>	<u>199.191.720</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.348	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	601.946
	Andre tilgodehavender	1.327.895	2.240.329
	Periodeafgrænsningsposter	162.433	92.045
	Tilgodehavender i alt	<u>1.492.676</u>	<u>2.934.320</u>
	Likvide beholdninger	<u>17.119.454</u>	<u>20.994</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.612.130</u>	<u>2.955.314</u>
	Aktiver i alt	<u>267.325.559</u>	<u>202.147.034</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	67.552	53.760
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	44.217.114	35.515.969
9	Overført resultat	164.980.073	72.156.016
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.725.000	600.000
	Egenkapital i alt	213.989.739	108.325.745
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	812.827	3.018.982
	Hensatte forpligtelser i alt	812.827	3.018.982
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	30.980.762	31.652.945
	Deposita	2.887.390	2.848.915
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	20.015.528
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.868.152	54.517.388
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.012.533	1.205.696
	Gæld til pengeinstitutter	15.974.526	34.152.496
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	432.239	535.849
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	126.727	13.741
	Gæld til tilknyttede virksomheder	600.000	0
	Anden gæld	482.961	359.766
	Periodeafgrænsningsposter	25.855	17.371
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.654.841	36.284.919
	Gældsforpligtelser i alt	52.522.993	90.802.307
	Passiver i alt	267.325.559	202.147.034
11	Oplysninger om dagsværdi		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualposter		

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.963.159	1.696.431
Pensioner	222.606	168.115
Andre omkostninger til social sikring	28.155	20.876
	2.213.920	1.885.422
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	3
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	0	497.961
Tilgang i årets løb	367.911	0
Kostpris 31. december 2023	367.911	497.961
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	-491.086
Årets afskrivninger	-13.192	-6.875
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-13.192	-497.961
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	354.719	0
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	56.252.207	55.798.957
Tilgang i årets løb	0	453.250
Kostpris 31. december 2023	56.252.207	56.252.207
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	10.397.793	9.901.043
Årets regulering til dagsværdi	-5.600.000	496.750
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	4.797.793	10.397.793
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	61.050.000	66.650.000

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 5,75 - 8,5% pr. 31. december 2023. 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 1.532 t.kr. for selskabets ejendom. .

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	92.166.543	92.166.543
Tilgang i årets løb	21.150.000	0
Kostpris 31. december 2023	113.316.543	92.166.543
Opskrivninger 1. januar 2023	18.239.639	1.006.974
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	24.412.526	16.691.815
Udbytte	-20.015.528	0
Andre kapitalbevægelser	16.276.222	540.850
Opskrivninger 31. december 2023	38.912.859	18.239.639
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	152.229.402	110.406.182

5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgang i årets løb	34.977.247	0
---------------------	------------	---

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
Kostpris 31. december 2023	34.977.247	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	34.977.247	0
Der specificeres således:		
Over Bølgen ApS	3.602.560	0
Centerholmen ApS	1.068.496	0
Rådhusolmen ApS	10.703.232	0
MMJD ApS	19.602.959	0
	34.977.247	0
6. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	8.715.532	8.715.532
Afgang i årets løb	-8.715.532	0
Kostpris 31. december 2023	0	8.715.532
Opskrivninger 1. januar 2023	13.210.691	6.043.556
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	7.167.135
Afgang	-13.210.691	0
Opskrivninger 31. december 2023	0	13.210.691
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	21.926.223
Der specificeres således:		
7. Deposita		
Kostpris 1. januar 2023	209.315	209.315
Afgang i årets løb	-107.254	0
Kostpris 31. december 2023	102.061	209.315
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	102.061	209.315

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	53.760	53.760
Kontant kapitaludvidelse	13.792	0
	67.552	53.760
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2023	72.156.016	75.275.685
Årets overførte overskud eller underskud	-7.165.943	-3.119.669
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	12.702.460	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-12.702.460	0
Overført fra overkurs ved emission	99.990.000	0
	164.980.073	72.156.016
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	31.993.295	32.858.641
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.012.533	-1.205.696
	30.980.762	31.652.945
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	18.767.789	27.003.370
11. Oplysninger om dagsværdi		
	Afledte finansielle instrumenter	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	1.326.412	61.050.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-913.917	-5.600.000
12. 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 2023 udgør 61.050 t.kr.		

Noter

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

	t.kr.
Leasingforpligtelser	341
Eventualforpligtelser i alt	341

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.

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 huslejeindtægter, omskotninger ved drift af ejendom samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Alle øvrige 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, 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investerings ejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investerings 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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

Anvendt regnskabspraksis

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.