

M3S Ejendomme A/S

Frydensbergvej 23, 3660 Stenløse

CVR-nr. 28 68 45 09

Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2025.

Søren Sandvig
dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	18



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for M3S Ejendomme A/S.

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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 26. marts 2025

Direktion

Søren Sandvig
direktør

Bestyrelse

Peter Sandvig
formand

Søren Sandvig

Mathilde Weeke Sandvig



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i M3S Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M3S Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

København, den 26. marts 2025

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Hans Grube

statsautoriseret revisor
mne19760



Selskabsoplysninger

Selskabet	M3S Ejendomme A/S Frydensbergvej 23 3660 Stenløse
	E-mail: ss@m3s.dk
	CVR-nr.: 28 68 45 09
	Stiftet: 7. april 2005
	Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 19. regnskabsår
Bestyrelse	Peter Sandvig, formand Søren Sandvig Mathilde Weeke Sandvig
Direktion	Søren Sandvig, direktør
Revision	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Modervirksomhed	SSA Koncept ApS
Kapitalinteresser	Langkilden Holding A/S, Rudersdal Kildevældet ApS *), Rudersdal Plan + Invest A/S, Skive Smedegade 41 ApS #), Skive KB83 ApS #), Skive



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af levering af konsulenttydelser, samt at fungere som mellemholdingselskab for en del af koncernens selskaber.

Usædvanlige forhold

Selskabet har pr. 1. oktober 2023 deltaget som fortsættende selskab i en lodret fusion med daværende datterselskab Herluf Trollesvej 18 ApS med cvr.nr. 41270799. I forbindelse med fusionen har selskabet overtaget alle aktiver, passiver og forpligtelser der var tilstede i det underliggende selskab. Sammenligningstallene er ikke tilpasset i den forbindelse.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -514.208 kr. mod -245.537 kr. sidste år.
Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste	178.531	159.847
Værdiregulering af investeringsejendomme	-900.000	363.350
2 Personaleomkostninger	-275.990	0
Resultat før finansielle poster	-997.459	523.197
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-360.524
Indtægter af kapitalinteresser	643.494	-143.306
Andre finansielle indtægter	336.512	192.956
3 Øvrige finansielle omkostninger	-525.856	-355.951
Resultat før skat	-543.309	-143.628
4 Skat af årets resultat	29.101	-101.909
Årets resultat	-514.208	-245.537
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	305.085	-2.326.166
Udbytte for regnskabsåret	800.000	0
Overføres til overført resultat	0	2.080.629
Disponeret fra overført resultat	-1.619.293	0
Disponeret i alt	-514.208	-245.537



Balance 30. september

Aktiver		
Note	2024 kr.	2023 kr.
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
6 Investeringsjendomme	17.350.000	10.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	17.350.000	10.250.000
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	183.756
8 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.543.045
9 Kapitalinteresser	1.659.085	1.015.591
10 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.896.690	1.575.000
11 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.880	1
Finansielle anlægsaktiver i alt	3.557.655	6.317.393
Anlægsaktiver i alt	20.907.655	16.567.393
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.990	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	842.255	576.539
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	173.206	72.969
Andre tilgodehavender	157.134	152.498
Periodeafgrænsningsposter	21.485	14.102
Tilgodehavender i alt	1.229.070	816.108
Likvide beholdninger	1.776.534	2.566.842
Omsætningsaktiver i alt	3.005.604	3.382.950
Aktiver i alt	23.913.259	19.950.343



Balance 30. september

Passiver			
Note		2024 kr.	2023 kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	305.085	0
	Overført resultat	9.730.589	11.234.061
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	0
	Egenkapital i alt	11.335.674	11.734.061
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	384.537	350.876
	Hensatte forpligtelser i alt	384.537	350.876
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	7.746.487	3.822.270
13	Deposita	152.575	0
14	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.715.410	3.669.397
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.614.472	7.491.667
	Kortfristet del af langfristet gæld	235.222	101.524
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.652	59.931
	Gæld til kapitalinteresser	129.711	129.711
	Anden gæld	46.223	21.323
	Periodeafgrænsningsposter	75.768	61.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	578.576	373.739
	Gældsforpligtelser i alt	12.193.048	7.865.406
	Passiver i alt	23.913.259	19.950.343

- 1 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 15 Oplysninger om dagsværdi
- 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 17 Eventualposter



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	2.326.166	9.153.432	0	11.979.598
Årets resultatdisponering	0	-2.326.166	2.080.629	0	-245.537
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	0	11.234.061	0	11.734.061
Korrektion som følge af fusion med Herluf Trollesvej 18 ApS	0	0	115.821	0	115.821
Årets resultatdisponering	0	305.085	-1.619.293	800.000	-514.208
	500.000	305.085	9.730.589	800.000	11.335.674



Noter

1. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har pr. 1. oktober 2023 deltaget som fortsættende selskab i en lodret fusion med daværende datterselskab Herluf Trollesvej 18 ApS med cvr.nr. 41270799. I forbindelse med fusionen har selskabet overtaget alle aktiver, passiver og forpligtelser der var tilstede i det underliggende selskab. Sammenligningstallene er ikke tilpasset i den forbindelse.

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	250.000	0
Pensioner	25.000	0
Andre omkostninger til social sikring	990	0
	275.990	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	145.479	153.808
Andre finansielle omkostninger	380.377	202.143
	525.856	355.951
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-55.115	-50.806
Årets regulering af udskudt skat	33.661	152.715
Regulering af tidligere års skat	-7.647	0
	-29.101	101.909



Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2023	129.461	129.461
Tilgang i årets løb	142.205	0
Afgang i årets løb	-271.666	0
Kostpris 30. september 2024	0	129.461
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	-129.461	-129.461
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	129.461	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	0	-129.461
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	0	0
6. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2023	8.655.110	2.818.460
Korrektion som følge af fusion med Herluf Trollesvej 18 ApS	6.946.993	0
Tilgang i årets løb	0	5.836.650
Kostpris 30. september 2024	15.602.103	8.655.110
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	1.594.890	1.231.540
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis med Herluf Trollesvej 18 ApS	1.053.007	0
Årets regulering til dagsværdi	-900.000	363.350
Regulering til dagsværdi 30. september 2024	1.747.897	1.594.890
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	17.350.000	10.250.000

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendomme på i alt 92 m² beliggende i Brønshøj, en boligejendom på i alt 298 m² beliggende i Slagelse og en blandet bolig- og industriejendom på i alt 750 m² beliggende i Stenløse.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.



Noter

6. Investerings ejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel markedsleje

- Driftsomkostninger

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+/- Regulering for faktisk lejeniveau i forhold til markedslejeniveau

- Fradrag for forventet forestående tomgang

+/- Regulering for ejendommens vedligeholdelsesstand i forhold til standard

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024	30/9 2023
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	4,25/4,94	4,63/4,88
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	9,11	9,88

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 17.350 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 730 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 790 t.kr.



Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 kr.
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2023	275.000	3.034.294
Afgang i årets løb	-275.000	-2.759.294
Kostpris 30. september 2024	0	275.000
Nedskrivninger 1. oktober 2023	-91.244	2.521.269
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	91.244	-2.251.989
Årets værdireguleringer	0	-360.524
Nedskrivninger 30. september 2024	0	-91.244
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	0	183.756
8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Tilgodehavende hos Herluf Trollesvej 18 ApS	0	3.543.045
	0	3.543.045



Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 kr.
9. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. oktober 2023	1.354.000	1.354.000
Kostpris 30. september 2024	1.354.000	1.354.000
Værdireguleringer 1. oktober 2023	-338.409	-195.103
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	643.494	-143.306
Værdireguleringer 30. september 2024	305.085	-338.409
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	1.659.085	1.015.591

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos M3S Ejendomme A/S kr.
Langkilden Holding A/S, Rudersdal	33,33 %	302.084	-12.098	100.696
Kildevældet ApS *), Rudersdal	33,33 %	-2.333.285	-679.530	0
Plan + Invest A/S, Skive	35 %	4.452.542	1.850.075	1.558.389
Smedegade 41 ApS #), Skive	35 %	3.296.616	-149.969	0
KB83 ApS #), Skive	35 %	2.365.814	2.325.814	0
		8.083.771	3.334.292	1.659.085

*) Kildevældet ApS er ejet 100% af Langkilden Holding A/S. I Langkilden Holding A/S' seneste årsrapport er kapitalandelene indregnet til kostpris med fradrag af nedskrivninger til eventuel lavere genindvindingsværdi. Kapitalandelene er indregnet til kr. nul i årsrapporten for Langkilden Holding A/S.

#) Smedegade 41 ApS og KB83 ApS er ejet 100% af Plan + Invest A/S. I Plan + Invest A/S' årsrapport er kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.



Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 kr.
10. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Tilgodehavende hos Plan + Invest A/S	1.896.690	1.575.000
	1.896.690	1.575.000
11. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober 2023	414.250	414.250
Kostpris 30. september 2024	414.250	414.250
Nedskrivninger 1. oktober 2023	-414.249	-412.432
Årets nedskrivninger	1.879	-1.817
Nedskrivninger 30. september 2024	-412.370	-414.249
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	1.880	1
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.981.709	3.923.794
Heraf forfalder inden for 1 år	-235.222	-101.524
	7.746.487	3.822.270
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.844.791	3.221.737
13. Deposita		
Deposita i alt	152.575	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	152.575	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0



Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 kr.
14. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	3.715.410	3.669.397
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	3.715.410	3.669.397
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

15. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. september 2024	17.350.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-900.000

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.982 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 17.350 t.kr.

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig garanti eller andre forpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et selskab der driver virksomhed med udlejning af ejendom og i øvrigt fremgår af regnskab og noter.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SSA Koncept ApS, CVR-nr. 27160689, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.



Noter

17. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M3S Ejendomme A/S 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikt-erstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, bil og administration mv.

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år



Anvendt regnskabspraksis

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 driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 markedsløjen for tilsvarende ejendomme 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 investeringsjendom 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 investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsjendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsjendomme”.

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 samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede 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 skatemæssige 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 M3S Ejendomme A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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.

Søren Sandvig

Navn returneret af MitId: Søren Sandvig
Direktør
ID: c9874827-ec79-4fdd-9f48-52460da9b6c8
IP-adresse: 80.197.58.58:33503
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 27-03-2025 09:56:56 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Peter Sandvig

Navn returneret af MitId: Peter Sandvig
Bestyrelsesformand
ID: 9724b47b-fb10-4c4c-aeab-cf09d291aa9c
IP-adresse: 165.225.194.96:47687
Dato for underskrift: 27-03-2025 22:54:47 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Søren Sandvig

Navn returneret af MitId: Søren Sandvig
Bestyrelsesmedlem
ID: c9874827-ec79-4fdd-9f48-52460da9b6c8
IP-adresse: 80.197.58.58:36346
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 27-03-2025 09:58:03 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Mathilde Weeke Sandvig

Navn returneret af MitId: Mathilde Weeke Sandvig
Bestyrelsesmedlem
ID: 6a6bd568-59da-41a1-9f84-1e95815e7b70
IP-adresse: 212.27.20.27:39822
Dato for underskrift: 29-03-2025 10:33:08 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Hans Grube

Navn returneret af MitId: Hans Christian Grube
Revisor
På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
ID: 6549da2f-237e-4211-b497-d126f6ea19e0
IP-adresse: 2.108.211.41:28900
Dato for underskrift: 29-03-2025 12:15:07 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Søren Sandvig

Navn returneret af MitId: Søren Sandvig
Dirigent
ID: c9874827-ec79-4fdd-9f48-52460da9b6c8
IP-adresse: 62.36.37.27:41110
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 30-03-2025 18:29:43 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

