

Mainland ApS

Danalien 1, 2. th, 9000 Aalborg

CVR-nr. 34 46 23 80

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2024.

Frank Tümmeler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Mainland 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 re-sultatet 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.

Aalborg, den 19. marts 2024

Direktion

Lars Lorentz Nielsen

Bestyrelse

John Bødker

Jan Meelby Klausen

Lars Hermes Olsen

Stig Behrendorff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Mainland ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mainland ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hadsund, den 19. marts 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Carstens

statsautoriseret revisor
mne34300

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Mainland ApS Danalien 1, 2. th 9000 Aalborg |
| | CVR-nr.: 34 46 23 80 |
| | Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 |
| Bestyrelse | John Bødker Jan Meelby Klausen Lars Hermes Olsen Stig Behrenddorff |
| Direktion | Lars Lorentz Nielsen |
| Revision | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund |
| Bankforbindelse | Nykredit Bank A/S |
| Modervirksomhed | Bolig Danmark 2012 A/S |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for ikke tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital, opgjort til fair value (gæld medtaget til dagsværdi) udgør 313 mio. kr. pr. 31. december 2023. Kurs indre værdi af egenkapitalen opgjort til fair value udgør før udlodning af udbytte 386.591.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | 41.567.535 | 39.027.811 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -23.217.043 | -71.309.312 |
| 1 Personaleomkostninger | -1.555.276 | -1.552.097 |
| Driftsresultat | 16.795.216 | -33.833.598 |
| Andre finansielle indtægter | -412.238 | -770.729 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -20.351.418 | -11.100.007 |
| Resultat før skat | -3.968.440 | -45.704.334 |
| 3 Skat af årets resultat | 807.326 | 10.019.622 |
| Årets resultat | -3.161.114 | -35.684.712 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 8.000.000 |
| Disponeret fra overført resultat | -3.161.114 | -43.684.712 |
| Disponeret i alt | -3.161.114 | -35.684.712 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Note | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Investeringsejendomme | <u>1.029.900.000</u> | <u>1.043.228.068</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.029.900.000</u> | <u>1.043.228.068</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>1.029.900.000</u> | <u>1.043.228.068</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 209.866 | 73.189 |
| | Andre tilgodehavender | 4.998.066 | 8.986.426 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>147.536</u> | <u>705.315</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>5.355.468</u> | <u>9.764.930</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>8.239.459</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>5.355.468</u> | <u>18.004.389</u> |
| | Aktiver i alt | <u>1.035.255.468</u> | <u>1.061.232.457</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Note | 2023 | 2022 |
| Egenkapital | | |
| 5 Virksomhedskapital | 81.000 | 81.000 |
| Øvrige reserver | 19.236.667 | 22.415.793 |
| Overført resultat | 288.539.711 | 291.700.825 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 8.000.000 |
| Egenkapital i alt | 307.857.378 | 322.197.618 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 51.270.723 | 54.509.577 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 51.270.723 | 54.509.577 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 650.692.926 | 651.067.584 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 650.692.926 | 651.067.584 |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 1.169.684 | 1.414.050 |
| Gæld til pengeinstitutter | 1.147.339 | 20.669 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 18.893.821 | 19.322.834 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.176.966 | 1.845.231 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 768.156 | 1.098.626 |
| Selskabsskat | 1.534.852 | 8.847.476 |
| Anden gæld | 743.623 | 946.749 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | -37.957 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 25.434.441 | 33.457.678 |
| Gældsforpligtelser i alt | 676.127.367 | 684.525.262 |
| Passiver i alt | 1.035.255.468 | 1.061.232.457 |

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

10 Finansielle risici

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomhedskapital t.kr. | Øvrige reserver t.kr. | Overført resultat t.kr. | Foreslået udbytte for regnskabs- året t.kr. | I alt t.kr. |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|---|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 81 | 22.416 | 291.701 | 8.000 | 322.198 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | -8.000 | -8.000 |
| Henlagt af årets resultat | 0 | -3.179 | -3.161 | 0 | -6.340 |
| | 81 | 19.237 | 288.540 | 0 | 307.858 |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 1.380.187 | 1.380.473 |
| Pensioner | 164.865 | 161.400 |
| Andre omkostninger til social sikring | 10.224 | 10.224 |
| | <u>1.555.276</u> | <u>1.552.097</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>3</u> | <u>3</u> |
| | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 20.351.418 | 11.100.007 |
| | <u>20.351.418</u> | <u>11.100.007</u> |
| | | |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 2.431.528 | 4.139.972 |
| Årets regulering af udskudt skat | -3.238.854 | -14.159.594 |
| | <u>-807.326</u> | <u>-10.019.622</u> |
| | | |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 828.380.484 | 818.171.172 |
| Tilgang i årets løb | 9.917.043 | 10.209.312 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>838.297.527</u> | <u>828.380.484</u> |
| | | |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023 | 214.819.516 | 286.128.828 |
| Årets regulering til dagsværdi | -23.217.043 | -71.281.244 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2023 | <u>191.602.473</u> | <u>214.847.584</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>1.029.900.000</u> | <u>1.043.228.068</u> |

Selskabets investeringsejendomme består af 10 boligejendomme på i alt ca. 30.000 m² beliggende i Aarhus, Aalborg, Randers, Horsens, Vejle, Fredericia, Kolding, Esbjerg, Svendborg og Næstved.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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

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:

| | <u>31/12 2023</u> |
|--|-------------------|
| Afkastkrav, bolig, beliggenhed i Aarhus og Aalborg (%) ca. | 4,3 |
| Afkastkrav, bolig, beliggenhed i øvrige danske provinsbyer (%) ca. | 5,0 - 5,7 |

Følsomhedsanalyse

Investeringsejendommene i Aarhus og Aalborg: 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 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 55 mio kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 69 mio kr.

Investeringsejendommene i andre provinsbyer: 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 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 43 mio kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 52 mio kr.

5. Virksomhedskapital

| | | |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2023 | <u>81.000</u> | <u>81.000</u> |
| | <u>81.000</u> | <u>81.000</u> |

Anpartskapitalen består af anparter á 1 kr. og multipla heraf.

Noter

6. Gældsforpligtelser

| | <u>Gæld i alt 31/12 2023</u> | <u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u> | <u>Langfristet gæld 31/12 2023</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 651.862.610 | 1.169.684 | 650.692.926 | 650.494.441 |
| | <u>651.862.610</u> | <u>1.169.684</u> | <u>650.692.926</u> | <u>650.494.441</u> |

7. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> | <u>Afledte finansielle instrumenter</u> |
|---|------------------------------------|---|
| Dagsværdi 31. december 2023 | 1.029.900.000 | 4.374.650 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 23.217.043 | 0 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen | 0 | 3.179.126 |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom 663 mio kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.030 mio kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 128 mio kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed overfor ejerforeningen Emiliedalen, Aarhus, er der givet pant 33 TDKK i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 320 mio DKK.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bolig Danmark 2012 A/S, CVR-nr. 32305717, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

10. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 200 mio kr.. Renteswappen løber i 1-2 år. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

De indgåede renteswaps bytter variable renter (CIBOR 3M og CIBOR 6M) med en fast rente i niveau-et 1,12 % til 2,62 % og dækker en restgæld på 200 mio. kr.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 31. december 2023, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mainland 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, som primært består af lejeindtægter, 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 eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 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".

Investeringsejendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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 acon-toskatter.

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 Mainland 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 gælds metode 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.