

# MME Ejendomme A/S

Thomas Koppels Gade 30 1, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 35 51 78 47

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.02.22

Knud Erik Keller Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 24

---

---

**Selskabet**

---

MME Ejendomme A/S  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade 30 1  
8000 Aarhus C  
Danmark  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 35 51 78 47  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Hans Schmidt-Hansen

---

**Bestyrelse**

---

Knud Erik Keller Pedersen  
Hans Schmidt-Hansen  
Mette Schmidt-Hansen  
Malene Sophie Graversgaard  
Elsebeth Schmidt-Hansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for MME Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 22. februar 2022

**Direktionen**

Hans Schmidt-Hansen

**Bestyrelsen**

Knud Erik Keller Pedersen  
Formand

Hans Schmidt-Hansen

Mette Schmidt-Hansen

Malene Sophie Graversgaard    Elsebeth Schmidt-Hansen

**Til kapitalejeren i MME Ejendomme A/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for MME Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 revisorers 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Haderslev, den 22. februar 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Rasmus Ørskov

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne42777

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år, at foretage investeringer og drive ejendomsudlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 4.068.158 mod DKK 4.845.274 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 45.407.566.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	2021 DKK	2020 DKK
	<b>2.240.383</b>	<b>1.970.976</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
	<b>2.240.383</b>	<b>1.970.976</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	680.455	-148.969
	<b>2.920.838</b>	<b>1.822.007</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.280.000	800.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.328.474	3.178.601
Andre finansielle indtægter	131.533	21.111
Andre finansielle omkostninger	-1.179.936	-649.477
	<b>4.480.909</b>	<b>5.172.242</b>
<b>Resultat før skat</b>		
2 Skat af årets resultat	-412.751	-326.968
	<b>4.068.158</b>	<b>4.845.274</b>
<b>Årets resultat</b>		
	<b>4.068.158</b>	<b>4.845.274</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.280.000	800.000
Overført resultat	2.788.158	4.045.274
	<b>4.068.158</b>	<b>4.845.274</b>
<b>I alt</b>		
	<b>4.068.158</b>	<b>4.845.274</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	92.887.998	66.615.384
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>92.887.998</b>	<b>66.615.384</b>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	7.870.000	6.590.000
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	12.951.520	11.623.046
	Andre tilgodehavender	1.098.199	1.076.666
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.919.719</b>	<b>19.289.712</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>114.807.717</b>	<b>85.905.096</b>
	Andre tilgodehavender	61.962	44.032
	Periodeafgrænsningsposter	31.229	23.013
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>93.191</b>	<b>67.045</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>710.303</b>	<b>2.327.387</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>803.494</b>	<b>2.394.432</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>115.611.211</b>	<b>88.299.528</b>

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	21.000.000	18.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.782.500	1.502.500
Overført resultat	21.625.066	12.836.908
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>45.407.566</b>	<b>32.339.408</b>
Hensættelser til udskudt skat	880.399	620.548
5 Andre hensatte forpligtelser	37.986	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>918.385</b>	<b>620.548</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter	56.366.286	42.551.980
6 Gæld til associerede virksomheder	9.105.512	9.841.583
6 Deposita	881.045	605.711
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>66.352.843</b>	<b>52.999.274</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.855.000	1.639.956
Leverandører af varer og tjenesteydelser	383.672	116.372
Selskabsskat	146.900	85.784
Anden gæld	46.182	7.298
Periodeafgrænsningsposter	500.663	490.888
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.932.417</b>	<b>2.340.298</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>69.285.260</b>	<b>55.339.572</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>115.611.211</b>	<b>88.299.528</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	18.000.000	1.502.500	12.836.908	32.339.408
Kapitalforhøjelse	3.000.000	0	6.000.000	9.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.280.000	2.788.158	4.068.158
Saldo pr. 31.12.21	21.000.000	2.782.500	21.625.066	45.407.566

	2021	2020
	DKK	DKK

### 1. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.280.000	800.000
---	-----------	---------

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	152.900	91.784
Årets regulering af udskudt skat	259.851	235.184
I alt	412.751	326.968

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	65.317.790
Tilgang i året	25.592.159
Kostpris pr. 31.12.21	90.909.949
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	1.297.594
Dagsværdireguleringer i året	680.455
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	1.978.049
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	92.887.998

#### 4. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i Andre værdipa- associerede pirer og kapital- virksomheder		Årets resultat DKK
	virksomheder	andele	
Kostpris pr. 01.01.21	5.087.500	8.444.445	
Kostpris pr. 31.12.21	5.087.500	8.444.445	
Opskrivninger pr. 01.01.21	1.502.500	0	
Årets resultat fra kapitalandele	1.280.000	0	
Opskrivninger pr. 31.12.21	2.782.500	0	
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	0	3.178.601	
Dagsværdireguleringer i året	0	1.328.474	
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	4.507.075	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	7.870.000	12.951.520	
Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Associerede virksomheder:			
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 7, København	20%	32.916.000	3.892.000

31.12.21	31.12.20
DKK	DKK

## 5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	37.986	0
----------------------------	--------	---

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	1.055.000	54.230.230	57.421.286	43.391.936
Gæld til associerede virksomheder	800.000	0	9.905.512	10.641.583
Deposita	0	881.045	881.045	605.711
I alt	1.855.000	55.111.275	68.207.843	54.639.230

## 7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Unoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	92.887.998	12.951.520	105.839.518
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	680.455	1.328.474	2.008.929

### **Investeringsejendomme**

Boligejendommene består af 3 udlejningsejendomme på hhv. 939 m<sup>2</sup>, 966 m<sup>2</sup> og 974 m<sup>2</sup> placeret centralt i Århus.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdierne for investeringsejendommene. Værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Fastsættelse af dagsværdierne er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på 3.018 t.kr. og et afkastkrav på 3,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdi med 6.425 t.kr. Modsat vil et fald i afkastkravet med 0,25% forøge dagsværdien med 7.495 t.kr.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

### **Kapitalandele i unoterede aktier**

Selskabet indregner kapitalandele i unoterede aktier til dagsværdi. Kapitalandelene omfatter investering i ejendomsselskab, hvori ejendommene ligeledes indregnes til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien af investeringsejendomme i de underlæggende årsrapporter er baseret på sammenlignelige handler sammenholdt med en afkastbaseret metode.



***Usikkerhed og skøn***

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 57.421 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 92.888.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration m.v.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelenes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændel-  
sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke  
afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab ind-  
regnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt  
for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forven-  
tet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt  
aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regn-  
skabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Ka-  
pitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendel-  
sen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet el-  
ler aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende  
værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de  
enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at  
et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Selskabet indregner kapitalandele i unoterede aktier til dagsværdi. Kapitalandelene omfatter investering i ejendomsselskab, hvori ejendommene ligeledes indregnes til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien af investeringsejendomme i de underlæggende årsrapporter er baseret på sammenlignelige handler sammenholdt med en afkastbaseret metode.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.