



# MH Marselisborg ApS

C/O Laros A/S, Paludan-Müllers Vej 84, 1. th, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 73 16 17 11

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2024.

---

Knud Møller-Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for MH Marselisborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 11. juli 2024

### Direktion

Knud Møller-Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i MH Marselisborg ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MH Marselisborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 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 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 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.

Aarhus, den 11. juli 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Henrik Sondrup**  
statsautoriseret revisor  
mne31446

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	MH Marselisborg ApS C/O Laros A/S Paludan-Müllers Vej 84, 1. th 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 73 16 17 11
	Stiftet: 29. november 1982
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Knud Møller-Hansen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	MH 1921 ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af selskabets ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

Skriv egen tekst.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der væsentligt har påvirket årets resultat

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.547 t.kr. mod 1.686 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.717 t.kr. mod -4.159 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### *Kapitalforhold og likviditet*

Selskabet har som følge af det negative resultat en stram likviditet. Selskabets ledelse er i færd med at sikre den nødvendige likviditet til den fortsatte drift, herunder har selskabet i maj 2024 sat en lejlighed til salg til 2.698 t. kr.

Likviditet til selskabets fortsatte drift stilles til rådighed af hovedanpartshaver. Selskabet har fået tilsagn om at hovedanpartshaver stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabet.

Selskabet vurderer således at have den fornødne likviditet til driften af de kommende 12 måneder, hvorfor regnskabet aflægges som going concern.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.546.826</b>	<b>1.686.140</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.647.500	-3.047.775
2 Personaleomkostninger	-108.940	-107.740
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-125.703	-3.739
Andre driftsomkostninger	-1.585.775	-2.860.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-6.921.092</b>	<b>-4.333.114</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	200.576	172.097
Andre finansielle indtægter	125.356	-1.383
3 Øvrige finansielle omkostninger	-636.892	-429.945
<b>Resultat før skat</b>	<b>-7.232.052</b>	<b>-4.592.345</b>
Skat af årets resultat	1.515.257	432.888
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.716.795</b>	<b>-4.159.457</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Disponeret fra overført resultat	-5.716.795	-4.359.457
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-5.716.795</b>	<b>-4.159.457</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.805
5	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	122.899
6	Investeringsejendomme	40.600.000	49.883.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.600.000</u>	<u>50.008.704</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>40.600.000</u></b>	<b><u>50.008.704</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg	<u>0</u>	<u>2.495.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>2.495.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.870.782	4.078.424
	Andre tilgodehavender	11.358	9.895
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>4.290</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.882.140</u>	<u>4.092.609</u>
	Likvide beholdninger	<u>713.671</u>	<u>567.629</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.595.811</u></b>	<b><u>7.155.238</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>45.195.811</u></b>	<b><u>57.163.942</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	8.281.000	13.997.795
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.481.000</b>	<b>14.397.795</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	1.603.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.603.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	31.861.007	35.451.095
Anden gæld	1.690.340	2.028.412
Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.551.347	37.479.507
Kortfristet del af langfristet gæld	213.001	256.863
Leverandører af varer og tjenesteydelse	15.044	9.777
Selskabsskat	87.743	336.112
Anden gæld	2.847.676	3.080.888
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.163.464	3.683.640
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.714.811</b>	<b>41.163.147</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>45.195.811</b>	<b>57.163.942</b>

- 1 Kapitalforhold og likviditet
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	18.357.252	500.000	19.057.252
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.359.457	200.000	-4.159.457
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	13.997.795	200.000	14.397.795
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.716.795	0	-5.716.795
	<b>200.000</b>	<b>8.281.000</b>	<b>0</b>	<b>8.481.000</b>

## Noter

---

### 1. Kapitalforhold og likviditet

Selskabet har som følge af det negative resultat en stram likviditet. Selskabets ledelse er i færd med at sikre den nødvendige likviditet til den fortsatte drift, herunder har selskabet i maj 2024 sat en lejlighed til salg til 2.698 t. kr.

Likviditet til selskabets fortsatte drift stilles til rådighed af hovedanpartshaver. Selskabet har fået tilsagn om at hovedanpartshaver stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabet.

Selskabet vurderer således at have den fornødne likviditet til driften af de kommende 12 måneder, hvorfor regnskabet aflægges som going concern.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	108.940	107.740
	<u>108.940</u>	<u>107.740</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	636.892	429.945
	<u>636.892</u>	<u>429.945</u>

### 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar	18.696	18.696
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>18.696</u>	<u>18.696</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-15.891	-12.152
Årets af-/nedskrivninger	<u>-2.805</u>	<u>-3.739</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<u>-18.696</u>	<u>-15.891</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>0</u>	<u>2.805</u>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar	122.898	2.981.844
Tilgang i årets løb	0	1.055
Afgang i årets løb	<u>-122.898</u>	<u>-2.860.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>122.899</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>122.899</u></b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	40.145.392	45.693.050
Afgang i årets løb	<u>-2.433.044</u>	<u>-5.547.658</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>37.712.348</u></b>	<b><u>40.145.392</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	9.737.608	12.439.950
Årets regulering til dagsværdi	-6.283.000	-2.500.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-566.956</u>	<u>-202.342</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>2.887.652</u></b>	<b><u>9.737.608</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>40.600.000</u></b>	<b><u>49.883.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 24 boligejendomme på i alt 1.827 m<sup>2</sup>. Heraf er en samlet bebyggelse bestående af 20 rækkehuse beliggende i Odder og 4 ejerlejligheder beliggende i Aarhus C.

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

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.

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

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat

## Noter

---

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,8 %

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, boliger Aarhus C	3,15 %	2,1 %
Afkastkrav, boliger Odder	5,75 %	4,6 %

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendomme i Aarhus C er den aktuelle nuværende leje i gennemsnit på 1.681 kr./m<sup>2</sup>.
- For boligejendomme i Odder er den aktuelle nuværende husleje i gennemsnit på 1.276 kr./m<sup>2</sup>.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 40.600 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.955 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.024 t.kr.

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	40.600.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-6.283.000</u>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.227 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 40.600 t.kr.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MH 1921 ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 fratrukket 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatter.

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

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MH Marselisborg 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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