

# **EJENDOMSSELSKABET N.E.M.P. A/S**

Meldahlsgade 5, 1., 1613 København V  
CVR-nr. 81 79 34 17

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.04.24

Camilla Barfoed Crone Burmeister  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 26

---

---

**Selskabet**

---

EJENDOMSSELSKABET N.E.M.P. A/S  
Meldahlsgade 5, 1.  
1613 København V  
Telefon: 27 28 58 86  
CVR-nr.: 81 79 34 17  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Anders Axtoft Munk Boelsgaard

---

**Bestyrelse**

---

Jørn Qviste  
Ingolf Gram Hansen  
Peter Mering  
Christian Theodor Kjølbye

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

N.E.M.P. HOLDING ApS, København K

---

**Dattervirksomhed**

---

N.E.M.P. Byg & Service ApS, Albertslund

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for EJENDOMSSELSKABET N.E.M.P. 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 24. april 2024

**Direktionen**

Anders Axtoft Munk Boelsgaard

**Bestyrelsen**

Jørn Qviste  
Formand

Ingolf Gram Hansen

Peter Mering

Christian Theodor Kjølbbye

**Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET N.E.M.P. A/S**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET N.E.M.P. A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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.

Roskilde, den 24. april 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Vejgaard Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23319

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -3.692.533 mod DKK -56.501.829 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 288.537.889.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Der er i året udgiftsførte vedligeholdelsesudgifter på 22 mio.kr. sammenholdt med 14 mio.kr. (2022) som følge af igangværende vedligeholdelsesprojekter for modernisering af selskabets ejendomme.

Resultatet før finansielle poster på minus 18 mio.kr. for indeværende år er tilfredsstillende, idet ejendomsselskabets realiserede huslejeforøgelse på kr. 1.250.000 isoleret set medfører en værdiforøgelse på ca. 31,2 mio.kr. Dermed kan det konstateres, at de fortsatte investeringer i modernisering og istandsættelse af ejendommene, og de fremkomne ledige lejligheder der er gennemgribende istandsat, giver et værdimæssigt tilfredsstillende resultat.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-15.196.821</b>	<b>-9.357.954</b>
1	Personaleomkostninger	-3.682.751	-3.613.687
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-18.879.572</b>	<b>-12.971.641</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-151.438	-135.774
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-19.031.010</b>	<b>-13.107.415</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.257.000	-43.318.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-17.774.010</b>	<b>-56.425.415</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	283.934	0
3	Andre finansielle indtægter	16.626.774	7.949.145
	Andre finansielle omkostninger	-3.988.186	-20.408.580
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.851.488</b>	<b>-68.884.850</b>
	Skat af årets resultat	1.158.955	12.383.021
	<b>Årets resultat</b>	<b>-3.692.533</b>	<b>-56.501.829</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	283.934	0
	Overført resultat	-3.976.467	-56.501.829
	<b>I alt</b>	<b>-3.692.533</b>	<b>-56.501.829</b>

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	282.170.000	280.913.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	317.049	627.731
<b>4 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>282.487.049</b>	<b>281.540.731</b>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.283.934	0
6 Deposita	32.020	32.020
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.315.954</b>	<b>32.020</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>283.803.003</b>	<b>281.572.751</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.525	5.007
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.879.256	2.312.954
Tilgodehavende selskabsskat	725.598	464.302
Andre tilgodehavender	16.696.687	17.597.688
Periodeafgrænsningsposter	85.170	82.697
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>20.445.236</b>	<b>20.462.648</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	85.234.395	74.548.300
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>85.234.395</b>	<b>74.548.300</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>159.243</b>	<b>509.845</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>105.838.874</b>	<b>95.520.793</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>389.641.877</b>	<b>377.093.544</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	283.934	0
	Overført resultat	287.253.955	291.230.422
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>288.537.889</b>	<b>292.230.422</b>
	Hensættelser til udskudt skat	49.793.187	50.882.147
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>49.793.187</b>	<b>50.882.147</b>
7	Deposita	5.359.192	4.708.717
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.359.192</b>	<b>4.708.717</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	40.836.013	25.272.626
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	64.884	27.702
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.662.538	3.373.642
	Gæld til tilknyttede virksomheder	276.277	0
	Anden gæld	1.111.897	598.288
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>45.951.609</b>	<b>29.272.258</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.310.801</b>	<b>33.980.975</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>389.641.877</b>	<b>377.093.544</b>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	1.000.000	0	291.230.422
Forslag til resultatdisponering	0	283.934	-3.976.467
Saldo pr. 31.12.23	1.000.000	283.934	287.253.955

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	3.418.038	3.351.422
Pensioner	242.754	242.208
Andre omkostninger til social sikring	19.840	18.063
Andre personaleomkostninger	2.119	1.994
I alt	3.682.751	3.613.687
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

**2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	283.934	0
I alt	283.934	0

**3. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	102.000	252.642
Renteindtægter i øvrigt	121.414	83.892
Øvrige finansielle indtægter	16.403.360	7.612.611
Øvrige finansielle indtægter	16.524.774	7.696.503
I alt	16.626.774	7.949.145

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	17.701.723	859.998
Afgang i året	0	-267.954
Kostpris pr. 31.12.23	17.701.723	592.044
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-4.194.897	-232.268
Afskrivninger i året	0	-151.439
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	108.712
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-4.194.897	-274.995
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	267.406.174	0
Dagsværdireguleringer i året	1.257.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	268.663.174	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	282.170.000	317.049
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	13.506.825	0

Selskabet anvender DCF-model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene pr. balancedagen. Dagsværdien fastsættes på baggrund af individuelle kapitalværdiberegninger på baggrund af DCF-modellen, hvormed dagsværdien fastsættes på baggrund af en beregnet kapitalværdi af fremtidige pengestrømme som skabes fra udlejningsaktiviteten.

Ejendommenes forholdsvis lave anskaffelsessum forklares ved deres anskaffelse tilbage i 1970'erne.

Se nærmere om dagsværdi under note 8

**5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Tilgang i året	1.000.000
Kostpris pr. 31.12.23	1.000.000
Årets resultat fra kapitalandele	283.934
Opskrivninger pr. 31.12.23	283.934
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	1.283.934
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
N.E.M.P. Byg & Service ApS, Albertslund	100%

**6. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Deposita
Kostpris pr. 01.01.23	32.020
Kostpris pr. 31.12.23	32.020
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	32.020

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Deposita	5.359.192	5.359.192	4.708.717
I alt	5.359.192	5.359.192	4.708.717

**8. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Børsnoterede Investerings- ejendomme	værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.23	282.170.000	85.234.395
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.257.000	10.686.095

Investeringsejendomme:

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på baggrund af budgetter, driftsbudget og vedligeholdelsesplaner for hver ejendom. Vedligeholdelsesplaner er indeksreguleret i forhold til stigende priser i samfundet for råvarer og hjælpemateriale mv. der forventeligt måtte indgå i renoveringsprojekter.

Heraf er budgetteret lejeindtægter på baggrund af renovering efter lejelovens §19, stk.2. Der medfører en højere lejeindtægt i takt med renoveringerne af de enkelte boliger. Huslejeindtægten som input er fastsat efter huslejenævnets niveau.

Der er anvendt forretningskrav i 3,5 - 4,5 pct. tillagt en normaliseret inflation på 3 pct., samt et generelt tillæg til afkastkrav på 0,5 pct. svarende til udviklingstendens i boligmarkedet for 2023. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i København og forstæder vest for København.

Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på 12,6 mio.kr., svarende til en gennemsnitlig m<sup>2</sup> leje på 900.kr.



I DCF-modellen modregnes lejeindtægter af forventet tomgang for hver enkelt ejendom. Tomgangen har historisk været meget lav, men der er indregnet 3 pct. som strukturel tomgang for at imødekomme det "tab" i lejeindtægter som renoveringerne måtte medføre da lejemålene skal være "tomme".

Usikkerhed ved måling af investeringsejendomme betyder at ved en ændring i forretningskrav på +/- 0,25 pct. vil den beregnede dagsværdi af investeringsejendommene være i intervallet 249-308 mio.kr.

Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele:

Dagsværdien af børsnoterede værdipapirer og kapitalandele er målt til kursværdien pr. 31. december 2023.

## 9. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

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

Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har i henhold til lejeloven vedligeholdelsesforpligtelser, forpligtelsen opgøres pr. balancendagen til følgende:

Saldi på udvendig vedligeholdelseskonti jf. lejelovens §119 er opgjort til t.DKK 82 pr. 31. december 2023.

Saldi på invendig vedligeholdelseskonti jf. lejelovens §117 er opgjort til t.DKK 4.266 pr. 31. december 2023.

Selskabet har en verserende sag omkring fradragsret for vedligeholdelsesudgifter med Skattestyrelsen. Ledelsen har klaget over afgørelsen til højere retsinstans, da der fastholdes at være tale om vedligeholdelse af selskabets ejendomme, da de er erhvervet tilbage fra 1970'erne. Selskabet har med forbehold valgt at indbetale den skat som relaterer sig til skatteforvaltningens forhøjelse. Når sagen er afgjort forventes den indbetalte selskabsskat inkl. rentetillæg at blive tilbagebetalt til selskabet.

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 40.836 givet pant i andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 85.234.

Under andre tilgodehavender er indregnet 6,8 mio.kr. som indestående hos GI. Beløbet er bundet til sikkerhed for udvendig vedligeholdelse af ejendomme.

## 11. 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 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.

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.

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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter 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.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	35

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, 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.

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

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

**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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder 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.

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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 forventet, 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 regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller 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.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.



**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET N.E.M.P. A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra lejere i form af forudbetalt husleje som en del af indskud.