

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

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

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.04.25

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
Hjemsted: København V
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
Godkendt 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 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 29. april 2025

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 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 regnskabsbrugere 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 lovgivningen.

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 29. april 2025

Beierholm

Godkendt 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 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 1.922.220 mod DKK -3.692.533 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 290.460.110.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Der er i året udgiftsførte vedligeholdelsesudgifter på 20 mio.kr. sammenholdt med 22 mio.kr. (2023) som følge af igangværende vedligeholdelsesprojekter for modernisering af selskabets ejendomme.

Resultatet før finansielle poster på minus 9,8 mio.kr. for indeværende år er tilfredsstillende, idet ejendomsselskabets realiserede huslejeforøgelse på kr. 1.040.000 isoleret set medfører en værdiforøgelse på ca. 26 mio.kr ved et afkastkrav på 4 pct. 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.

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttotab	-15.914.762	-15.196.821
1	Personaleomkostninger	-3.782.686	-3.682.751
	Resultat før af- og nedskrivninger	-19.697.448	-18.879.572
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-66.075	-151.438
	Resultat før dagsværdireguleringer	-19.763.523	-19.031.010
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.967.000	1.257.000
	Resultat af primær drift	-9.796.523	-17.774.010
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	103.748	283.934
3	Andre finansielle indtægter	13.754.068	16.626.774
	Andre finansielle omkostninger	-815.446	-3.988.186
	Resultat før skat	3.245.847	-4.851.488
	Skat af årets resultat	-1.323.627	1.158.955
	Årets resultat	1.922.220	-3.692.533

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	103.748	283.934
	Overført resultat	1.818.472	-3.976.467
	I alt	1.922.220	-3.692.533

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	387.682	283.934
	Overført resultat	289.072.428	287.253.956
	Egenkapital i alt	290.460.110	288.537.890
	Hensættelser til udskudt skat	51.009.305	49.793.187
	Hensatte forpligtelser i alt	51.009.305	49.793.187
7	Deposita	5.798.946	5.359.192
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.798.946	5.359.192
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.501.233	40.836.013
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	60.636	64.884
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.163.748	3.662.538
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.488.560	276.277
	Anden gæld	834.743	1.111.897
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.048.920	45.951.609
	Gældsforpligtelser i alt	12.847.866	51.310.801
	Passiver i alt	354.317.281	389.641.878

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 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	1.000.000	283.934	287.253.956
Forslag til resultatdisponering	0	103.748	1.818.472
Saldo pr. 31.12.24	1.000.000	387.682	289.072.428

	2024 DKK	2023 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	3.461.998	3.418.038
Pensioner	277.235	242.754
Andre omkostninger til social sikring	18.361	19.840
Andre personaleomkostninger	25.092	2.119
I alt	3.782.686	3.682.751
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	103.748	283.934
I alt	103.748	283.934

3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	89.700	102.000
Renteindtægter i øvrigt	150.542	121.414
Øvrige finansielle indtægter	13.513.826	16.403.360
Øvrige finansielle indtægter	13.664.368	16.524.774
I alt	13.754.068	16.626.774

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.24	17.704.723	592.044
Kostpris pr. 31.12.24	17.704.723	592.044
Opskrivninger pr. 01.01.24	268.660.174	0
Opskrivninger i året	9.967.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	278.627.174	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-4.194.897	-274.995
Afskrivninger i året	0	-66.076
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-4.194.897	-341.071
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	292.137.000	250.973
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24	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 forholdsvise 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
Kostpris pr. 01.01.24	1.000.000
Kostpris pr. 31.12.24	1.000.000
Opskrivninger pr. 01.01.24	283.934
Årets resultat fra kapitalandele	103.748
Opskrivninger pr. 31.12.24	387.682
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	1.387.682
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. 01.01.24	66.196
Kostpris pr. 31.12.24	66.196
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	66.196

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Deposita	5.359.192	5.798.946	5.359.192
I alt	5.359.192	5.798.946	5.359.192

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede Investerings- ejendomme	værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.24	292.137.000	51.235.557
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	9.967.000	8.357.581

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.

Der er anvendt forretningskrav i 3,4 - 4,9 pct. tillagt en normaliseret inflation på 2 pct. 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. Heraf er budgetteret lejeindtægter på baggrund af renovering efter lejelovens §19, stk.2. Det medfører en højere lejeindtægt i takt med renoveringerne af de enkelte boliger. Husleje-indtægten som input er fastsat efter huslejenævnets niveau. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på 13,7 mio.kr., svarende til en gennemsnitlig m2 leje på 1.007 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 struktuel 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 259-318 mio.kr.

Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele:

Dagsværdien af børsnoterede værdipapirer og kapitalandele er målt til kursværdien pr. 31. december 2024.

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 0 pr. 31. december 2024.

Saldi på invendig vedligeholdelseskonti jf. lejelovens §117 er opgjort til t.DKK 4.085 pr. 31. december 2024.

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 1.501 givet pant i andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 51.236.

Under andre tilgodehavender er indregnet t.DKK 2.975. som indestående hos GI. Beløbet er bundet til sikkerhed for udvendig vedligeholdelse af ejendommene.

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 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.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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.

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 afhændelsestallet og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes 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.