

Michael Laursen Ejendomme ApS

Stadionvej 9, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 34 59 95 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juli 2025.

Michael Hviid Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Michael Laursen Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 17. juli 2025

Direktion

Michael Hviid Laursen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Michael Laursen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Michael Laursen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Grenaa, den 17. juli 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Sønder Andersen

statsautoriseret revisor
mne35794

Selskabsoplysninger

Selskabet	Michael Laursen Ejendomme ApS Stadionvej 9 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 34 59 95 99
	Stiftet: 22. juni 2012
	Hjemsted: Randers Kommune
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024 13. regnskabsår
Direktion	Michael Hviid Laursen, Direktør
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa
Bankforbindelse	Danske Bank A/S
Modervirksomhed	Pro Holding, Randers ApS CVR-nr. 34 68 97 09

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af bestået af udlejning af fast ejendom til private og erhvervskunder samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 12.005 t.kr. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene ved brug af disse principper.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	347.529	65
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.286	-16.886
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	68.204	1.553.963
Driftsresultat	404.447	1.537.142
Andre finansielle indtægter	116.233	111.397
3 Finansielle omkostninger	-266.274	-244.597
Resultat før skat	254.406	1.403.942
Skat af årets resultat	-55.970	-270.145
Årets resultat	198.436	1.133.797
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	198.436	1.133.797
Disponeret i alt	198.436	1.133.797

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.126	39.412
6 Investeringsejendomme	12.004.637	11.936.433
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.032.763</u>	<u>11.975.845</u>
7 Andre tilgodehavender	20.000	20.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.052.763</u>	<u>11.995.845</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	88.750	73.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.027.982	2.905.837
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	5.911
Andre tilgodehavender	255	5.809
Periodeafgrænsningsposter	9.855	10.820
Tilgodehavender i alt	<u>3.126.842</u>	<u>3.001.377</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.126.842</u>	<u>3.001.377</u>
Aktiver i alt	<u>15.179.605</u>	<u>14.997.222</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	6.055.180	5.856.744
Egenkapital i alt	6.135.180	5.936.744
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	746.144	690.174
Hensatte forpligtelser i alt	746.144	690.174
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	7.455.606	7.638.196
Deposita	85.725	143.040
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.541.331	7.781.236
9 Kortfristet del af langfristet gæld	180.832	165.960
Gæld til pengeinstitutter	363.035	300.042
Modtagne forudbetalinger fra kunder	77.205	2.043
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	21.588
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.544	8.544
Anden gæld	112.334	70.871
Periodeafgrænsningsposter	0	20.020
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	756.950	589.068
Gældsforpligtelser i alt	8.298.281	8.370.304
Passiver i alt	15.179.605	14.997.222
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	4.722.947	4.802.947
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.133.797	1.133.797
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	5.856.744	5.936.744
Årets overførte overskud eller underskud	0	198.436	198.436
	80.000	6.055.180	6.135.180

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 12.005 t.kr. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene ved brug af disse principper.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>266.274</u>	<u>244.597</u>
	<u>266.274</u>	<u>244.597</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
4. Goodwill		
Kostpris 1. januar 2024	<u>27.571</u>	<u>27.571</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>27.571</u>	<u>27.571</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	<u>-27.571</u>	<u>-27.571</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-27.571</u>	<u>-27.571</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	330.740	330.740
Kostpris 31. december 2024	330.740	330.740
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-291.058	-274.172
Årets afskrivninger	-11.556	-16.886
Korrektion af nedskrivning primo	0	-270
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-302.614	-291.328
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	28.126	39.412
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	11.710.443	11.710.443
Kostpris 31. december 2024	11.710.443	11.710.443
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	225.990	-1.327.973
Årets regulering til dagsværdi	68.204	1.553.963
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	294.194	225.990
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	12.004.637	11.936.433

Selskabets investeringsejendomme består af 1 blandet ejendom på i alt 564 m² til bolig og i alt 344 m² til erhverv beliggende i Randers og 1 industri- og logistik ejendom på i alt 883 m² beliggende i Randers.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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:

- Budgetteret lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

- Administration
- / Afkastprocent

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed Bøsbrovej 7 (%)	6,5
Afkastkrav, Erhverv beliggenhed Bøsbrovej 7 (%)	6,5
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed Ribevej 6 (%)	8
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed Bøsbrovej 7 (%)	33,48
Tomgangsprocent, Erhverv beliggenhed Bøsbrovej 7 (%)	47,31
Tomgangsprocent, Erhverv Ribevej 6 Bøsbrovej 7 (%)	43,20
Gennemsnitlig leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	863
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	674
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	4110
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	8856

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen beliggende Bøsbrovej 7, forventes fortsat i væsentlig grad at lejemålene vil blive fuldt udlejet i det kommende år.
- For erhvervsejendommen beliggende Bøsbrovej 7, forventes fortsat i væsentlig grad at lejemålene vil blive fuldt udlejet i det kommende år.
- Erhvervsejendom beliggende på Ribevej 6, forventes det forsat at ejendommen bliver solgt i løbet af det kommende regnskabsår, eller at lejemålet bliver fuldt udlejet.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Ribevej 6

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.888 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 346 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 392 t.kr.

Bøsbrovej 7

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.117 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 437 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 510 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
7. Andre tilgodehavender		
Deposita	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.636.438	7.804.156
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-180.832</u>	<u>-165.960</u>
	<u>7.455.606</u>	<u>7.638.196</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.625.848</u>	<u>6.920.464</u>

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	7.636.438	180.832	7.455.606
Deposita	85.725	0	85.725
	7.722.163	180.832	7.541.331

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 6.626 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.636 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 12.005 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.100 t.kr. til sikkerhed for realkreditgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pro Holding, Randers ApS, CVR-nr. 34 68 97 09, som er administrationsselskab 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 administrationsselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Michael Laursen Ejendomme 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 samt hensatte forpligtelser.

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.

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 lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 7 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 3 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 Michael Laursen Ejendomme 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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.