



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MST EJENDOMME A/S**  
**KURKMARKVEJ 1, 6093 SJØLUND**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2020 - 30. APRIL 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. oktober 2021

---

Morten Falk-Petersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MST Ejendomme A/S Kurkmarkvej 1 6093 Sjølund
	CVR-nr.: 32 14 12 18 Stiftet: 14. april 2009 Hjemsted: Sjølund Regnskabsår: 1. maj 2020 - 30. april 2021
<b>Bestyrelse</b>	Morten Falk-Petersen Søren Falk-Petersen Thomas Falk-Petersen
<b>Direktion</b>	Morten Falk-Petersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kolding Kolding Åpark 8B 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for MST Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. maj 2021 - 30. april 2022 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sjølund, den 30. september 2021

Direktion:

---

Morten Falk-Petersen

Bestyrelse:

---

Morten Falk-Petersen

---

Søren Falk-Petersen

---

Thomas Falk-Petersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i MST Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for MST Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, 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. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Kolding, den 30. september 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10148

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Investeringsejendommene omfatter en blandet erhvervs- og bolig ejendom og 5 beboelsesejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet er i regnskabsåret overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi. Der foretages løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>597.071</b>	<b>445</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-129
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>597.071</b>	<b>316</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		988.502	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.585.573</b>	<b>316</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	175.748	131
Andre finansielle omkostninger.....	2	-124.871	258
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.636.450</b>	<b>705</b>
Skat af årets resultat.....	3	-345.430	-139
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.291.020</b>	<b>566</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.800.000	700
Overført resultat.....		-2.508.980	-134
<b>I ALT</b> .....		<b>1.291.020</b>	<b>566</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		17.953.319	11.892
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>17.953.319</b>	<b>11.892</b>
Andre tilgodehavender.....		264.348	309
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>264.348</b>	<b>309</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.217.667</b>	<b>12.201</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		93.554	45
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.773.728	1.883
Udsudte skatteaktiver.....		0	110
Andre tilgodehavender.....		60.000	60
Periodeafgrænsningsposter.....		38.388	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.965.670</b>	<b>2.098</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>56.843</b>	<b>2.996</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.022.513</b>	<b>5.094</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.240.180</b>	<b>17.295</b>

## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		600.000	600
Overført overskud.....		5.384.865	6.368
Forslag til udbytte.....		3.800.000	700
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.784.865</b>	<b>7.668</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		566.568	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>566.568</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.610.822	8.905
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>10.610.822</b>	<b>8.905</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		461.461	380
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		402.899	3
Anden gæld.....		396.802	322
Periodeafgrænsningsposter.....		16.763	17
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.277.925</b>	<b>722</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.888.747</b>	<b>9.627</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.240.180</b>	<b>17.295</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 30. april 2020.....	600.000	6.368.391	700.000	7.668.391
Praksisændring.....		1.525.454		1.525.454
<b>Korrigeret egenkapital 1. maj 2020.....</b>	<b>600.000</b>	<b>7.893.845</b>	<b>700.000</b>	<b>9.193.845</b>
Forslag til resultatdisponering.....		-2.508.980	3.800.000	1.291.020
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-700.000	-700.000
<b>Egenkapital 30. april 2021.....</b>	<b>600.000</b>	<b>5.384.865</b>	<b>3.800.000</b>	<b>9.784.865</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	166.271	85	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	9.477	46	
	<b>175.748</b>	<b>131</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	112	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	124.759	-258	
	<b>124.871</b>	<b>-258</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	99.557	150	
Regulering af udskudt skat.....	245.873	-11	
	<b>345.430</b>	<b>139</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2020.....		12.897.562	
Tilgang.....		3.116.800	
<b>Kostpris 30. april 2021.....</b>		<b>16.014.362</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020.....		1.005.255	
Praksisændring.....		-1.005.255	
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2021.....</b>		<b>0</b>	
Praksisændring.....		950.455	
Årets værdireguleringer.....		988.502	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2021.....</b>		<b>1.938.957</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021.....</b>		<b>17.953.319</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Erhvervs- ejendom	
Dagsværdi 30. april 2021.....	14.332.848	3.620.471	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	692.088	296.404	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

**Dagsværdi for boligejendomme**

Boligejendommene består af 5 boligudlejningsejendomme. 4 af ejendommene ligger i Kolding og 1 ejendom ligger i Brørup. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 609 tkr. samlet for alle 5 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 710 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 310 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4-5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4-5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Kolding og Brørup.

**Dagsværdi for erhvervsejendom**

Ejendommen er en blandet lager og produktionsbygning beliggende syd for Kolding og den er fuldt udlejet, dels internt i koncernen og dels til tredjemand. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 199 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 416 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 135 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Kolding.

**Finansielle anlægsaktiver**

5

	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. maj 2020.....	325.000
Afgang.....	-50.000
<b>Kostpris 30. april 2021.....</b>	<b>275.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019.....	16.004
Korrektion til tidligere års nedskrivninger.....	-5.352
<b>Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 30. april 2021.....</b>	<b>10.652</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021.....</b>	<b>264.348</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	30/4 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.072.283	461.461	8.777.681	9.285.127	
	<b>11.072.283</b>	<b>461.461</b>	<b>8.777.681</b>	<b>9.285.127</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet kautionerer for søsterselskabet Jørgen Falk-Petersen A/S' gæld til pengeinstitutter. Gælden udgør pr. 30. april 2021 i alt 0 tkr.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jørgen Falk-Petersen A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grunde og bygninger.					
Til sikkerhed for søsterselskabet Jørgen Falk-Petersen A/S' gæld til pengeinstitut har virksomheden stillet sikkerhed i i sikkerhedsdepot indeholdende ejerpantebrev på 2.000 tkr. med pant i grunde og bygninger.					
Den regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør (i tkr.):					
Grunde og bygninger.....				17.953	
			<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
			1	1	
Eneste ansatte er en direktør der ikke modtager vederlag.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MST Ejendomme A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.
- Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.
- Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30-04-2021:

- Årets resultat efter skat forøges med 771 tkr.
- Balancesummen forøges med 2.944 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 2.296 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Huslejeindtægter**

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Fortjeneste eller tab ved salg 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 samt 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.