

# Casa Danica A/S

Ndr. Ringgade 70 A, 4200 Slagelse  
CVR-nr. 18 40 69 85

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.04.24

Niels Jørgen Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Casa Danica A/S  
c/o Beierholm Ejendomsadministration  
Ndr.Ringgade 70 A  
4200 Slagelse  
Hjemsted: Kalundborg  
CVR-nr.: 18 40 69 85  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Niels Jørgen Jørgensen

---

**Bestyrelse**

---

Niels Jørgen Jørgensen  
Ricco Lind Hansen  
Thomas Peder Aunsbak  
Esben Niels Christensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Casa Danica 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.

Kalundborg, den 19. april 2024

**Direktionen**

Niels Jørgen Jørgensen

**Bestyrelsen**

Niels Jørgen Jørgensen

Ricco Lind Hansen

Thomas Peder Aunsbak

Esben Niels Christensen

**Til kapitalejeren i Casa Danica A/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Casa Danica 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.

Slagelse, den 19. april 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44106

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og udlejning af disse samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret i Kalundborg og omfatter en række erhvervslejemål. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 7, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder særligt det fastsatte afkastkrav. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med t.DKK 9.867, henholdsvis øge denne med t.DKK 11.182, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 15.351.990 mod DKK 34.684.594 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 82.122.568.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom med t.DKK 12.565 før skat. Dagsværdireguleringen kan i overvejende grad henføres til en fortsat udvikling af ejendommen i løbet af 2023, som bl.a. har medført en væsentlig forøgelse af ejendommens normalindtjening.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 31.12.2023 overstiger i væsentlig grad selskabets omsætningsaktiver. Af kortfristede gældsforpligtelser på i alt t.DKK 21.535, udgøres t.DKK 6.094 af mellemregning til Rent Holding ApS. Rent Holding ApS har afgivet støtteerklæring over for selskabet om ikke at ville kræve mellemregningen indfriet i 2024. Ydermere har Rent Holding ApS afgivet en støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, selskabets ledelse anser det for nødvendigt.



Under hensyn til selskabets kapitalberedskab, herunder selskabets budgetterede likviditet fra driften for de kommende 12 måneder, er det ledelsens vurdering, at selskabet er going concern og således kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.649.548</b>	<b>6.099.965</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.565.356	38.989.651
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>21.214.904</b>	<b>45.089.616</b>
	Finansielle indtægter	274.715	13
3	Finansielle omkostninger	-1.789.901	-594.368
	<b>Resultat før skat</b>	<b>19.699.718</b>	<b>44.495.261</b>
	Skat af årets resultat	-4.347.728	-9.810.667
	<b>Årets resultat</b>	<b>15.351.990</b>	<b>34.684.594</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	15.351.990	34.684.594
	<b>I alt</b>	<b>15.351.990</b>	<b>34.684.594</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	159.079.997	121.100.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>159.079.997</b>	<b>121.100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>159.079.997</b>	<b>121.100.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.404.679	633.635
	Andre tilgodehavender	667.211	12.253.945
	Periodeafgrænsningsposter	196.616	184.525
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.268.506</b>	<b>13.072.105</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>255.273</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.268.506</b>	<b>13.327.378</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>162.348.503</b>	<b>134.427.378</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	81.622.568	66.270.578
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>82.122.568</b>	<b>66.770.578</b>
	Hensættelser til udskudt skat	23.054.958	19.903.916
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>23.054.958</b>	<b>19.903.916</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	35.636.153	36.753.037
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.636.153</b>	<b>36.753.037</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.413.016	1.720.328
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.064.008	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	560.162	500.996
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.964.636	3.784.855
	Deposita	3.825.594	3.333.526
	Selskabsskat	1.196.686	914.435
	Anden gæld	8.510.722	745.707
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.534.824</b>	<b>10.999.847</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>57.170.977</b>	<b>47.752.884</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>162.348.503</b>	<b>134.427.378</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	500.000	66.270.578	66.770.578
Forslag til resultatdisponering	0	15.351.990	15.351.990
Saldo pr. 31.12.23	500.000	81.622.568	82.122.568

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 31.12.2023 overstiger i væsentlig grad selskabets omsætningsaktiver. Af kortfristede gældsforpligtelser på i alt t.DKK 21.535, udgøres t.DKK 6.094 af mellemregning til Rent Holding ApS. Rent Holding ApS har afgivet støtteerklæring over for selskabet om ikke at ville kræve mellemregningen indfriet i 2024. Ydermere har Rent Holding ApS afgivet en støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, selskabets ledelse anser det for nødvendigt.

Under hensyn til selskabets kapitalberedskab, herunder selskabets budgetterede likviditet fra driften for de kommende 12 måneder, er det ledelsens vurdering, at selskabet er going concern og således kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser: Selskabets investeringsejendom er placeret i Kalundborg og omfatter en række erhvervslejemål. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 7, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder særligt det fastsatte afkastkrav. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med t.DKK 9.867, henholdsvis øge denne med t.DKK 11.182, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

	2023	2022
	DKK	DKK

## 3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	202.666	84.748
Renteomkostninger i øvrigt	1.558.644	427.761
Øvrige finansielle omkostninger	28.591	81.859
I alt	1.789.901	594.368

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	49.226.789
Tilgang i året	25.414.641
Kostpris pr. 31.12.23	74.641.430
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	71.873.211
Dagsværdireguleringer i året	12.565.356
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	84.438.567
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	159.079.997

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme samt grunde og bygninger, for så vidt der er tale om udlejnings-ejendomme.

Dagsværdien fastsættes baseret på et forventet normaliseret driftsresultat, der tager udgangspunkt i en opgjort markedsleje. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af udlejningsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Afkastkrav fastlægges under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er anvendt et afkastkrav på 8% (2022: 7,5%). Afkastkravet er i 2023 reguleret baseret på stigende renter og inflation.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke-udlejede arealer.

Ved fastsættelse af dagsværdi af udlejningsejendommene er der inddraget en ekstern vurderingsmand.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.413.016	29.926.021	37.049.169	38.473.365
I alt	1.413.016	29.926.021	37.049.169	38.473.365

**6. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	159.079.997
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	12.565.356

Der henvises til note 4 for redegørelse over væsentlige forudsætninger, som ledelsen har lagt til grund i forbindelse med fastsættelse af dagsværdi for selskabets investeringsejendom.

**7. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske 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.

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 37.049 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 159.080.



## 9. 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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 anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig 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.

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.