

# Caspian Ejendomme A/S

Svanevej 22, 2., 2400 København NV  
CVR-nr. 29 16 81 64

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.03.24

Zand Babak Ahani  
Dirigent



---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                                       | 7       |
| Resultatopgørelse                                       | 8       |
| Balance   | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 11      |
| Noter   | 12 - 22 |

---

---

**Selskabet**

---

Caspian Ejendomme A/S  
Svanevej 22, 2.  
2400 København NV  
Telefon: 36 30 36 00  
Hjemsted: København NV  
CVR-nr.: 29 16 81 64  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Zand Babak Ahani

---

**Bestyrelse**

---

Peter Westphall  
Niels Thimmer  
Johnny Frank Telling  
Zand Babak Ahani

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Caspian 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 6. marts 2024

**Direktionen**

Zand Babak Ahani

**Bestyrelsen**

Peter Westphall  
Formand

Niels Thimmer

Johnny Frank Telling

Zand Babak Ahani

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Caspian Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Caspian Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.23 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

Aarhus, den 6. marts 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33244

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investeringer i, handel med samt udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 2.356.584 mod DKK 5.586.596 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 62.831.201.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   |   | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK      |
|--|---|------------------|------------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>5.501.144</b> | <b>4.316.957</b> |
| 1                                      | Personaleomkostninger                             | -1.201.351       | -1.249.081       |
|  | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>         | <b>4.299.793</b> | <b>3.067.876</b> |
|  | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -7.453           | -22.323          |
|  | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>         | <b>4.292.340</b> | <b>3.045.553</b> |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      | 1.037.827        | -1.500.000       |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>5.330.167</b> | <b>1.545.553</b> |
| 2                                      | Andre finansielle indtægter                       | 1.060.457        | 8.868.879        |
|  | Nedskrivning af finansielle aktiver               | -15.000          | 0                |
|  | Andre finansielle omkostninger                    | -3.351.231       | -3.196.159       |
|  | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>3.024.393</b> | <b>7.218.273</b> |
|  | Skat af årets resultat                            | -667.809         | -1.631.677       |
|  | <b>Årets resultat</b>                             | <b>2.356.584</b> | <b>5.586.596</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |   |                  |                  |
|  | Overført resultat                                 | 2.356.584        | 5.586.596        |
|  | <b>I alt</b>                                      | <b>2.356.584</b> | <b>5.586.596</b> |



| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.23           | 31.12.22           |
|----------------|--|--------------------|--------------------|
|                |  | DKK                | DKK                |
| Note           |  |                    |                    |
|                | Investeringsejendomme                        | 97.100.001         | 95.900.001         |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 36.247             | 0                  |
|                | Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 500.000            | 0                  |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>97.636.248</b>  | <b>95.900.001</b>  |
|                | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 6.523.144          | 0                  |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>6.523.144</b>   | <b>0</b>           |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>104.159.392</b> | <b>95.900.001</b>  |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 159.055            | 712.965            |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.831.113          | 905.095            |
|                | Andre tilgodehavender                        | 507.587            | 357.457            |
|                | Periodeafgrænsningsposter                    | 40.322             | 40.322             |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>3.538.077</b>   | <b>2.015.839</b>   |
|                | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 10.229.057         | 6.652.333          |
|                | <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>   | <b>10.229.057</b>  | <b>6.652.333</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>23.553.709</b>  | <b>27.929.627</b>  |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>37.320.843</b>  | <b>36.597.799</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>141.480.235</b> | <b>132.497.800</b> |

|  | 31.12.23<br>DKK    | 31.12.22<br>DKK    |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                      |                    |                    |
| Note   |                    |                    |
| Selskabskapital                                      | 500.000            | 500.000            |
| Overført resultat                                    | 62.331.201         | 59.974.617         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b>62.831.201</b>  | <b>60.474.617</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                        | 13.319.408         | 12.843.307         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                  | <b>13.319.408</b>  | <b>12.843.307</b>  |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter                     | 55.230.771         | 48.820.430         |
| 3 Anden gæld   | 5.000.000          | 5.000.000          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>60.230.771</b>  | <b>53.820.430</b>  |
| 3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.486.880          | 1.255.640          |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter                    | 0                  | 839                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                  | 434.880            | 860.282            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 106.034            | 50.000             |
| Deposita   | 2.293.728          | 1.883.266          |
| Selskabsskat   | 191.708            | 966.654            |
| Anden gæld   | 585.625            | 342.765            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>5.098.855</b>   | <b>5.359.446</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <b>65.329.626</b>  | <b>59.179.876</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                | <b>141.480.235</b> | <b>132.497.800</b> |

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.22                           | 500.000         | 54.388.021        |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 5.586.596         |
| Saldo pr. 31.12.22                           | 500.000         | 59.974.617        |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.23                           | 500.000         | 59.974.617        |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 2.356.584         |
| Saldo pr. 31.12.23                           | 500.000         | 62.331.201        |

---

|  | 2023      | 2022      |
|--|-----------|-----------|
|  | DKK       | DKK       |
| <b>1. Personalemkostninger</b>           |           |           |
| Lønninger                                | 1.169.729 | 974.027   |
| Pensioner                                | 0         | 233.100   |
| Andre omkostninger til social sikring    | 8.238     | 7.343     |
| Andre personaleomkostninger              | 23.384    | 34.611    |
| I alt                                    | 1.201.351 | 1.249.081 |
| <hr/>                                    |           |           |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 2         | 2         |

---

**2. Finansielle indtægter**

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 34.617    | 0         |
| Øvrige finansielle indtægter                | 1.025.840 | 8.868.879 |
| I alt                                       | 1.060.457 | 8.868.879 |

---

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.23 | Gæld i alt<br>31.12.22 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.486.880           | 49.716.000             | 56.717.651             | 50.076.070             |
| Anden gæld                     | 0                   | 0                      | 5.000.000              | 5.000.000              |
| I alt                          | 1.486.880           | 49.716.000             | 61.717.651             | 55.076.070             |

**4. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.23   | 97.100.001                 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 1.037.827                  |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 5.868 og et afkastkrav på 5,25 - 6,50%. Normaliseret driftsresultat er opgjort med udgangspunkt i historisk lejeindtægter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Afkastkravet er fastlagt under hensyntaget til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelse i lejekontrakter.

Selskabets ejendomme anvendes primært til udlejning såsom parkering samt kontor og serviceerhverv. Ejendommene er placeret i København S og NV. Tomgangen har historisk været meget lav.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien for de af selskabets investeringsejendomme.

## 5. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 14.035.

### *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. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Caspian Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 50.076 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 95.900.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 36.800. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for anden gæld på t.DKK 5.000.

## 7. 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode for så vidt angår kapitalandele, der måles efter indre værdis metode, og ellers under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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.

### 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.



**7. 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,<br>år | Rest-<br>værdi<br>DKK |
|---|-----------------|-----------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5               | 0                     |

Investerings ejendomme 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.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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

#### *Investerings ejendomme*

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

#### *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".

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

### *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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **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.

## **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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 afhændelsessummen 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.

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

### 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### 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.

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 nettorealisa-

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

tionsværdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.