



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

# KEA - INVEST ApS

Egtoftevej 3, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 17 67 29 75

## Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2025.

  
Kjeld Thørup  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for KEA - INVEST 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 24. februar 2025

**Direktion**



Kjeld Thørup

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til kapitalejerne i KEA - INVEST ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

##### **Konklusion med forbehold**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KEA - INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Grundlag for konklusion med forbehold**

Vi har ikke været i stand til at kontrollere fuldstændigheden og værdiansættelsen af regnskabsposten tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse på t.kr. 3.442. Selskabets tidligere revisor er død, og det har ligeledes ikke været muligt at indhente grundlaget fra selskabs ledelse. Ud fra tidligere års regnskaber, har tilgodehavendet været klassificeret forkert sammen med en række øvrige balanceposter, og der fremgår ikke finansielle indtægter som vil matche den lovpligtige rente. Det er som følger heraf vores opfattelse at regnskabsposten mangler en væsentlig rentetilskrivning tilbage i tid samt de dertilhørende skattemæssige konsekvenser.

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 med forbehold.

##### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

KEA - INVEST ApS er med virkning for indværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstillene i årsregnskabet.

##### **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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

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.

### **Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsens § 7, stk. 2**

#### **Skatteindberetninger**

Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke foretaget korrekte indberetninger af A-skat og AM-bidrag vedrørende fri bil, hævninger samt indberetning af pensionsindbetalinger.

#### **Overholdelse af bogføringsloven**

Selskabets administrative procedurer med registrering af indtægter medfører, at selskabet ikke overholder bogføringslovens krav til korrekt og rettidig registrering.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Allerød, den 24. februar 2025

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37



Philip Bak Vienberg  
statsautoriseret revisor  
mne49954

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

KEA - INVEST ApS

Egtoftevej 3

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 17 67 29 75

Stiftet: 1. januar 1994

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Direktion

Kjeld Thørup

### Revision

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Engholm Parkvej 8

3450 Allerød

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og investering i udlejningsejendomme, pantebreve og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Under andre tilgodehavende er der en fordring på t.kr. 1.687 som er indregnet til kurs 100. Ledelsen forventer at tilgodehavendet kan blive indfriet. Der forekommer dog en skønsmæssig usikkerhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold. Selskabets ledelse har i regnskabsåret besluttet at ændre regnskabspraksis, da muligheden for at indregne til dagsværdi iht. Årsregnskabslovens §41 ophører. Ledelsen har valgt at indregne selskabets ejendomme til kostpris med fradrag af regnskabsmæssige af- og nedskrivninger. Det betyder også at ledelsen har valgt at undlade tilvalgsmuligheden om indregning til dagsværdi iht. Årsregnskabslovens §38. Den beløbsmæssige effekt herpå er beskrevet i indledende afsnit i anvendt regnskabspraksis.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u> (ej revideret)
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.187.700</b>	<b>2.263.242</b>
2 Personaleomkostninger	-255.000	0
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-271.630	-239.630
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-2.384.180	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.276.890</b>	<b>2.023.612</b>
Andre finansielle indtægter	3.476	304
Øvrige finansielle omkostninger	-729.225	-562.162
<b>Resultat før skat</b>	<b>551.141</b>	<b>1.461.754</b>
4 Skat af årets resultat	-172.326	-374.304
<b>Årets resultat</b>	<b>378.815</b>	<b>1.087.450</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	244.000	235.600
Overføres til overført resultat	134.815	851.850
<b>Disponeret i alt</b>	<b>378.815</b>	<b>1.087.450</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u> (ej revideret)
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Grunde og bygninger	20.644.684	20.884.314
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	128.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.772.684</u>	<u>20.884.314</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.772.684</u></b>	<b><u>20.884.314</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	5.996.718	12.189.206
7 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3.913.731	0
Tilgodehavender i alt	<u>9.910.449</u>	<u>12.189.206</u>
Likvide beholdninger	<u>6.427.217</u>	<u>1.571.940</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.337.666</u></b>	<b><u>13.761.146</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>37.110.350</u></b>	<b><u>34.645.460</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023 (ej revideret)
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	13.530.661	13.395.846
Foreslået udbytte for regnskabsåret	244.000	235.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.974.661</b>	<b>13.831.446</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	477.642
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>477.642</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	17.596.101	17.025.986
Deposita	1.244.816	1.276.748
Selskabsskat	111.625	1.144.768
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.952.542	19.447.502
8 Kortfristet del af langfristet gæld	590.000	0
Gæld til pengeinstitutter	6	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	905.179	810.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.500	0
Anden gæld	2.595.462	0
Periodeafgrænsningsposter	0	78.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.183.147	888.870
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.135.689</b>	<b>20.336.372</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>37.110.350</b>	<b>34.645.460</b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2022	200.000	12.543.996	224.800	12.968.796
Udloddet udbytte	0	0	-224.800	-224.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	851.850	235.600	1.087.450
Egenkapital 1. juli 2023	200.000	13.395.846	235.600	13.831.446
Udloddet udbytte	0	0	-235.600	-235.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	134.815	244.000	378.815
	<b>200.000</b>	<b>13.530.661</b>	<b>244.000</b>	<b>13.974.661</b>

## Noter

	2023/24	2022/23 (ej revideret)
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Under andre tilgodehavende er der en fordring på t.kr. 1.687 som er indregnet til kurs 100. Ledelsen forventer at tilgodehavendet kan blive indfriet. Der forekommer dog en skønsmæssig usikkerhed.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	255.000	0
	<b>255.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	239.630	239.630
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.000	0
	<b>271.630</b>	<b>239.630</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	172.326	374.304
	<b>172.326</b>	<b>374.304</b>
	30/6 2024	30/6 2023 (ej revideret)
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	24.974.000	24.974.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.974.000</b>	<b>24.974.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-4.089.686	-3.850.056
Årets afskrivninger	-239.630	-239.630
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-4.329.316</b>	<b>-4.089.686</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.644.684</b>	<b>20.884.314</b>

## Noter

	30/6 2024	30/6 2023 (ej revideret)
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	160.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>160.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	-32.000	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-32.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>128.000</b>	<b>0</b>

## 7. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Løbetid	Restløbetid	Nedskrivning	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 30. juni 2024
Direktion	Ej angivet	Ej angivet	Ej angivet	0	0	3.787.057

Selskabet har tidligere regnskabsår ydet lån til ledelsen. Lånet er ikke indfriet efter status og der har ikke været påført renter i året.

## Noter

---

### 8. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/6 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2024</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	18.186.101	590.000	17.596.101	15.236.100
Deposita	1.244.816	0	1.244.816	0
Selskabsskat	111.625	0	111.625	0
	<b>19.542.542</b>	<b>590.000</b>	<b>18.952.542</b>	<b>15.236.100</b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.186 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 20.645 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KEA - INVEST 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ejendomme for regnskabsåret 2022/23 og frem skal indregnes til kostpris med fradrag af regnskabsmæssige af- og nedskrivninger. Tidligere har ejendomme været indregnet til dagsværdi, herunder anvendelse af Årsregnskabslovens §41. Denne mulighed ophører og selskabet har undladt at anvende tilvalgsmuligheden om indregning til dagsværdi i overensstemmelse med Årsregnskabslovens §38.

Regnskabstal for året 2022/23 er i årsrapporten påvirket med følgende:

- Grunde og bygninger: - 48.599.218
- Reserve for opskrivninger: + 48.460.090
- Overført resultat: + 139.128

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

### Balancen

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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