

I/S EjendomsInvest

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 11 91 87 86

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.05.24

Mette Egested
Dirigent

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 24

Virksomheden

I/S EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Hjemmeside: www.ejendomsinvest.dk
Hjemsted: København
CVR-nr.: 11 91 87 86
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Michael Kaa Andersen
Allan Kaae Jacobsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for I/S EjendomsInvest.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

København Ø, den 15. april 2024

Direktionen

Michael Kaa Andersen

Allan Kaae Jacobsen

Til interessenten i I/S EjendomsInvest**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for I/S EjendomsInvest 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af virksomhedens 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

Søborg, den 15. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	22.289	24.089	23.018	26.670	35.543
Resultat før af- og nedskrivninger	-7.187	-3.828	-979	-400	6.847
Resultat af primær drift	-7.655	-1.425	-1.293	-1.442	6.655
Finansielle poster i alt	10.115	13.021	1.740	15.359	-470
Årets resultat	2.460	11.596	447	13.917	6.185

Balance

Samlede aktiver	99.565	83.202	74.236	73.605	71.243
Egenkapital	47.214	44.754	33.158	32.710	18.794
Indeks	251	238	176	174	100

Nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	31	31	29	35	39

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består i administration og forvaltning af ejendomme, samt formidling og salg af erhvervsjendomme samt formidling af lånefinansiering i forbindelse hermed.

Værdiansættelse af tilgodehavender

Selskabets tilgodehavender er indregnet til kostpris med fradrag af skønnede hensættelser. Med hensyn til udviklingen i den globale økonomi er det ledelsens overbevisning, at udviklingen i øjeblikket ikke har nogen væsentlig effekt på værdiansættelsen.

Disse vurderinger kan dog ændre sig, såfremt nuværende globale kriser udvikler sig.

For selskabet gælder at mellemregninger med fælles kontrollerede virksomheder ikke forventes kaldt, hvorfor årsrapporten er aflagt efter fortsat drift for de fælles kontrollerede koncerner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 2.459.773 mod DKK 11.596.158 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 47.213.560.

Forventet udvikling

Virksomheden har i 2024 fortsat fokus på forretnings- og produktudvikling samt optimering af processer.

Virksomheden forventer for 2024 et positivt resultat.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	22.289.262	24.089.035
2	Personaleomkostninger	-29.475.924	-27.917.183
	Resultat før af- og nedskrivninger	-7.186.662	-3.828.148
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-468.774	-297.102
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	0	2.700.000
	Resultat af primær drift	-7.655.436	-1.425.250
3	Andre finansielle indtægter	7.319.954	16.222.647
	Nedskrivning af finansielle aktiver	4.404.127	-1.645.405
4	Andre finansielle omkostninger	-1.608.872	-1.555.834
	Årets resultat	2.459.773	11.596.158

Forslag til resultatdisponering

	Overført resultat	2.459.773	11.596.158
	I alt	2.459.773	11.596.158

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Udviklingsprojekter under udførelse	0	175.788
5	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	175.788
	Indretning af lejede lokaler	424.214	616.442
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.102.894	714.482
6	Materielle anlægsaktiver i alt	1.527.108	1.330.924
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	694.050	287.271
7	Andre tilgodehavender	77.911.413	53.501.876
	Finansielle anlægsaktiver i alt	78.605.463	53.789.147
	Anlægsaktiver i alt	80.132.571	55.295.859
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.013.598	23.922.585
	Andre tilgodehavender	1.424.253	1.189.886
	Periodeafgrænsningsposter	133.072	351.435
8	Tilgodehavender i alt	15.570.923	25.463.906
	Likvide beholdninger	3.861.393	2.442.328
	Omsætningsaktiver i alt	19.432.316	27.906.234
	Aktiver i alt	99.564.887	83.202.093

	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Reserve for udviklingsomkostninger	0	137.115
Overført resultat	47.213.560	44.616.672
Egenkapital i alt	47.213.560	44.753.787
9 Gæld til kreditinstitutter	185.885	0
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	18.758.530	10.367.399
9 Anden gæld	15.610.558	14.542.333
Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.554.973	24.909.732
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	47.460	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.512.427	2.017.500
Deposita	70.329	95.791
Anden gæld	14.166.138	11.425.283
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.796.354	13.538.574
Gældsforpligtelser i alt	52.351.327	38.448.306
Passiver i alt	99.564.887	83.202.093

10 Eventualforpligtelser

11 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Reserve for udviklingsomkostninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	137.115	44.616.672	44.753.787
Overførsler til/fra andre reserver	-137.115	137.115	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.459.773	2.459.773
Saldo pr. 31.12.23	0	47.213.560	47.213.560

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2023 DKK	2022 DKK
Tilbageførsel af nedskrivninger på tilgodehavender	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	0	2.700.000
Nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Nedskrivning af finansielle aktiver	-350.648	-248.676
Nedskrivninger af øvrige tilgodehavender	Nedskrivning af finansielle aktiver	-824.833	-1.396.729
Tilbageførsel af nedskrivninger af øvrige tilgodehavender	Nedskrivning af finansielle aktiver	5.579.608	0
I alt		4.404.127	1.054.595

	2023	2022
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	25.713.057	24.506.564
Pensioner	1.928.374	1.819.620
Andre omkostninger til social sikring	274.985	229.704
Andre personaleomkostninger	1.559.508	1.361.295
I alt	29.475.924	27.917.183
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	31	31

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	272.446	237.066
Renteindtægter i øvrigt	7.030.985	14.837.521
Valutakursreguleringer	16.523	1.148.060
I alt	7.319.954	16.222.647

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	865.768	70.492
Renteomkostninger i øvrigt	591.612	378.495
Valutakursreguleringer	22.216	983.521
Øvrige finansielle omkostninger	129.276	123.326
I alt	1.608.872	1.555.834

5. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Udviklingspro- jekter under udførelse
Kostpris pr. 01.01.23	175.788
Afgang i året	-175.788
Kostpris pr. 31.12.23	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	961.159	16.370.735
Tilgang i året	0	664.958
Kostpris pr. 31.12.23	961.159	17.035.693
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-344.717	-15.656.253
Afskrivninger i året	-192.228	-276.546
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-536.945	-15.932.799
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	424.214	1.102.894

7. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.23	4.654.574	78.681.335
Tilgang i året	653.846	32.931.224
Afgang i året	0	-13.276.462
Kostpris pr. 31.12.23	5.308.420	98.336.097
Nedskrivninger pr. 01.01.23	-4.367.303	-25.179.459
Nedskrivninger i året	-247.067	-824.833
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	5.579.608
Nedskrivninger pr. 31.12.23	-4.614.370	-20.424.684
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	694.050	77.911.413
	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

8. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	3.122.300	9.257.234
---	-----------	-----------

9. 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 kreditinstitutter	47.460	0	233.345	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	18.758.530	10.367.399
Anden gæld	0	1.863.668	15.610.558	14.542.333
I alt	47.460	1.863.668	34.602.433	24.909.732

10. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Virksomheden har indgået leje- og leasingkontrakter med en restløbetid på 3-12 måneder. Den samlede forpligtelse udgør t.DKK 1.159.

11. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428, 2960 Vedbæk	Ultimativ kapitalejer, har indirekte besiddelser

12. 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 finansiel 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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

12. 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, år	Rest- værdi DKK
Indretning af lejede lokaler	3-5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

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".

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

Nedskrivning af finansielle aktiver

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

Andre finansielle poster

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne.

BALANCE

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter under udførelse

Udviklingsprojekter indregnes i balancen, hvor projektet tilsigter at udvikle et bestemt produkt eller en bestemt proces, som virksomheden har til hensigt at fremstille henholdsvis benytte i produktionen. Udviklingsprojekter måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, herunder lønninger og afskrivninger, der direkte kan henføres til udviklingsprojekterne, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere udviklingsprojekter i udviklingsperioden indregnes ikke i kostprisen. Øvrige udviklingsprojekter og udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i det år, de afholdes.

Udviklingsprojekter under udførelse overføres til færdiggjorte udviklingsprojekter, når aktivet er klar til brug.

Udviklingsprojekter måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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 virksomhedens 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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Et beløb svarende til de i balancen indregnede omkostninger til internt oparbejdede udviklingsprojekter indregnes under egenkapitalen i reserve for udviklingsomkostninger. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med af- og nedskrivninger på aktivet. Såfremt en nedskrivning af udviklingsomkostninger senere tilbageføres, reetableres reserven med et tilsvarende beløb. Reserven opløses, når udviklingsomkostningerne ikke længere indregnes i balancen, og det resterende beløb overføres til overført resultat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende virksomhedens 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 nettorealisationsværdi.