

I/S EjendomsInvest

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.07.23

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
Hjemsted: København Ø
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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

København Ø, den 4. juli 2023

Direktionen

Michael Kaa Andersen

Allan Kaae Jacobsen

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

Vi har revideret årsregnskabet for I/S EjendomsInvest for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 4. juli 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	24.089	23.018	26.670	35.543	21.626
Resultat før af- og nedskrivninger	-3.828	-979	-400	6.847	-6.026
Resultat af primær drift	-1.425	-1.293	-1.442	6.655	-6.196
Finansielle poster i alt	13.021	1.740	15.359	-470	9.107
Årets resultat	11.596	447	13.917	6.185	2.411

Balance

Samlede aktiver	83.202	74.236	73.605	71.243	44.756
Egenkapital	44.754	33.158	32.710	18.794	12.609
Indeks	355	263	259	149	100

Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	31	29	35	39	38

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 11.596.158 mod DKK 447.398 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 44.753.788.

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, herunder hvis Ukraine-Rusland-krisen trækker ud.

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

Forventet udvikling

Virksomheden har i 2023 fortsat fokus på forretnings- og produktudvikling samt optimering af processer.

Virksomheden forventer for 2023 et positivt resultat.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	24.089.035	23.017.869
2	Personaleomkostninger	-27.917.183	-23.997.284
	Resultat før af- og nedskrivninger	-3.828.148	-979.415
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-297.102	-300.739
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	2.700.000	0
	Andre driftsomkostninger	0	-12.776
	Resultat af primær drift	-1.425.250	-1.292.930
3	Andre finansielle indtægter	16.222.647	2.188.404
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.645.405	72.720
4	Andre finansielle omkostninger	-1.555.834	-520.796
	Årets resultat	11.596.158	447.398
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	11.596.158	447.398
	I alt	11.596.158	447.398

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Udviklingsprojekter under udførelse	175.788	0
5	Immaterielle anlægsaktiver i alt	175.788	0
	Indretning af lejede lokaler	616.442	808.669
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	714.482	355.181
6	Materielle anlægsaktiver i alt	1.330.924	1.163.850
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	287.271	3.873.983
7	Andre tilgodehavender	53.501.876	37.734.224
	Finansielle anlægsaktiver i alt	53.789.147	41.608.207
	Anlægsaktiver i alt	55.295.859	42.772.057
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.922.585	27.572.038
	Andre tilgodehavender	1.189.886	857.572
	Periodeafgrænsningsposter	351.435	2.389.226
8	Tilgodehavender i alt	25.463.906	30.818.836
	Likvide beholdninger	2.442.329	645.054
	Omsætningsaktiver i alt	27.906.235	31.463.890
	Aktiver i alt	83.202.094	74.235.947

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Reserve for udviklingsomkostninger	137.115	0
	Overført resultat	44.616.673	33.157.630
	Egenkapital i alt	44.753.788	33.157.630
9	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.367.399	0
9	Anden gæld	14.542.333	17.624.713
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.909.732	17.624.713
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.017.500	4.644.224
	Deposita	95.791	95.791
	Anden gæld	11.425.283	18.713.589
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.538.574	23.453.604
	Gældsforpligtelser i alt	38.448.306	41.078.317
	Passiver i alt	83.202.094	74.235.947

10 Eventualforpligtelser

11 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	0	32.710.232	32.710.232
Forslag til resultatdisponering	0	447.398	447.398
Saldo pr. 31.12.21	0	33.157.630	33.157.630
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	0	33.157.630	33.157.630
Skat af egenkapitalbevægelser	-38.673	38.673	0
Overførsler til/fra andre reserver	175.788	-175.788	0
Forslag til resultatdisponering	0	11.596.158	11.596.158
Saldo pr. 31.12.22	137.115	44.616.673	44.753.788

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:	2022 DKK	2021 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	18.000
Tilbageførsel af nedskrivninger på tilgodehavender	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	2.700.000	0
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.645.405	72.720
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	0	-8.276
Kompensation for faste omkostninger	Andre driftsindtægter	0	-360.897
I alt		1.054.595	-278.453

	2022	2021
	DKK	DKK

2. Personalemkostninger

Lønninger	24.506.564	21.446.714
Pensioner	1.819.620	1.333.910
Andre omkostninger til social sikring	229.704	185.790
Andre personaleomkostninger	1.361.295	1.030.870
I alt	27.917.183	23.997.284
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	31	29

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	237.066	228.105
Renteindtægter i øvrigt	14.837.521	1.849.162
Valutakursreguleringer	1.148.060	111.137
I alt	16.222.647	2.188.404

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	70.492	11.681
Renteomkostninger i øvrigt	378.495	382.344
Valutakursreguleringer	983.521	71.731
Øvrige finansielle omkostninger	123.326	55.040
I alt	1.555.834	520.796

5. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Udviklingsprojekter under udførelse
Tilgang i året	175.788
Kostpris pr. 31.12.22	175.788
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	175.788
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.22	0

Udviklingsprojekter vedrørende effektivisering og digitalisering af virksomhedens arbejdsprocesser.

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.22	961.159	15.906.561
Tilgang i året	0	464.174
Kostpris pr. 31.12.22	961.159	16.370.735
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-152.489	-15.551.379
Afskrivninger i året	-192.228	-104.874
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-344.717	-15.656.253
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	616.442	714.482

7. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.22	8.007.723	74.349.976
Tilgang i året	0	4.331.359
Afgang i året	-3.353.149	0
Kostpris pr. 31.12.22	4.654.574	78.681.335
Nedskrivninger pr. 01.01.22	-4.133.739	-23.782.730
Nedskrivninger i året	-233.564	-1.396.729
Nedskrivninger pr. 31.12.22	-4.367.303	-25.179.459
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	287.271	53.501.876
	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

8. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	9.257.234	7.683.836
---	-----------	-----------

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	10.367.399	0
Anden gæld	0	2.039.229	14.542.333	17.624.713
I alt	0	2.039.229	24.909.732	17.624.713

10. Eventualforpligtelser*Leasingforpligtelser*

Virksomheden har indgået leje- og leasingkontrakter med en restløbetid på 3-12 måneder. Den samlede forpligtelse udgør t.DKK 1.539.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Nedskrivning af finansielle aktiver

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

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

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 salgsmomkostninger 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.