

# **K/S Jernbanevej, Lyngby**

Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. 25 64 10 00

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.03.18

Kurt Kim Petersen  
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 - 21

---

---

**Virksomheden**

---

K/S Jernbanevej, Lyngby  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø  
Hjemsted: København Ø  
CVR-nr.: 25 64 10 00  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Michael Brag  
Kurt Kim Petersen  
Claus Dennig Jespersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

EI Ejendomme A/S, København

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for K/S Jernbanevej, Lyngby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. marts 2018

**Bestyrelsen**

Michael Brag  
Formand

Kurt Kim Petersen

Claus Dennig Jespersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til ejeren i K/S Jernbanevej, Lyngby

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jernbanevej, Lyngby for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets og koncernens evne til at sikre den nødvendige likviditet. Endvidere redegør ledelsen for de forudsætninger der er knyttet til vurdering af tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.

### 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 13. marts 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29417

**Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er udlejning af fast ejendom og anden beslægtet virksomhed.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten

**Finansiell usikkerhed**

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets/koncernens ejerkreds såvel som de finansielle kreditorer, for en samlet plan til sikring af selskabets/koncernens likviditet for en periode, der rækker flere år frem, og det er ledelsens opfattelse, at der fra alle parter er vist den velvillighed, der vil sikre, at der opnås en for selskabet/koncernen tilfredsstillende løsning.

**Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder**

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne mellemværender. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, fortsat drift som EI ejendomme koncernen og de respektive datterselskaber.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 915.633 mod DKK -170.838 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -3.999.784.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	600.000	-100.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.435.219</b>	<b>573.882</b>
3 Finansielle indtægter	20.080	19.881
4 Finansielle omkostninger	-539.666	-764.601
<b>Resultat før skat</b>	<b>915.633</b>	<b>-170.838</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>915.633</b>	<b>-170.838</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	915.633	-170.838
<b>I alt</b>	<b>915.633</b>	<b>-170.838</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	22.600.000	22.000.000
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.600.000</b>	<b>22.000.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.996.820	1.922.230
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.996.820</b>	<b>1.922.230</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.596.820</b>	<b>23.922.230</b>
	Andre tilgodehavender	223.614	236.259
	Periodeafgrænsningsposter	42.379	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>265.993</b>	<b>236.259</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>280.380</b>	<b>167.296</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>546.373</b>	<b>403.555</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.143.193</b>	<b>24.325.785</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
6	Virksomhedskapital	2.022.000	2.022.000
	Overført resultat	-6.021.784	-6.937.417
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.999.784</b>	<b>-4.915.417</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	24.456.830	24.470.588
7	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.242.216
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.308.121	1.824.292
7	Deposita	450.262	442.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.215.213</b>	<b>27.979.096</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	308.134	293.925
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	354.316
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2	0
	Anden gæld	619.628	613.865
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>927.764</b>	<b>1.262.106</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.142.977</b>	<b>29.241.202</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.143.193</b>	<b>24.325.785</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Nærtstående parter		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	2.022.000	-6.937.417
Forslag til resultatdisponering	0	915.633
Saldo pr. 31.12.17	2.022.000	-6.021.784

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten

### Finansiell usikkerhed

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets/koncernens ejerkreds såvel som de finansielle kreditorer, for en samlet plan til sikring af selskabets/koncernens likviditet for en periode, der rækker flere år frem, og det er ledelsens opfattelse, at der fra alle parter er vist den velvillighed, der vil sikre, at der opnås en for selskabet/koncernen tilfredsstillende løsning.

### Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne mellemværender. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, fortsat drift som EI ejendomme koncernen og de respektive datterselskaber.

## 2. 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:	2017	2016
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	600.000	-100.000

## 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	20.080	19.881
----------------------------------	--------	--------

## 4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	26.561	18.271
Renteomkostninger i øvrigt	513.105	746.330
I alt	539.666	764.601

## 5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	19.917.080
Kostpris pr. 31.12.17	19.917.080
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	2.082.920
Dagsværdireguleringer i året	600.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	2.682.920
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	22.600.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.222 og et afkastkrav på 5,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Der er i dagsværdienopgørelsen taget hensyn til eventuelle lejerabatter mv. 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.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 120 stk anparter a' nominelt t.DKK 55, hvoraf t.DKK 2.022 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes ikke indbetalt virksomhedskapital udgør t.DKK 4.578.



**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	308.134	0	24.764.964	24.764.513
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	1.242.216
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.308.121	1.824.292
Deposita	0	0	450.262	442.000
I alt	308.134	0	28.523.347	28.273.021

**8. Eventualforpligtelser**

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.17.

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 24.764 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.600.

Virksomheden har udstedt ejerantebrev på i alt t.DKK 6.000, der giver pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 22.600. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for real op kreditinstitutter. Til sikkerhed for ejerforeningen er der givet pant på t.DKK 10 investeringsejendomme.

**10. Nærtstående parter**

Virksomheden indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden MA Danmark Holding ApS, København.

## 11. 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Andre finansielle poster**

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

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

**Skat af årets resultat**

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

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

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

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

**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.

**11. 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**

Virksomhedskapitalen indregnes efter indbetalingsmetoden, hvorefter den faktisk indbetalte kapital indregnes som virksomhedskapital. Indbetalinger til udligning af hæftelsen ud over den andel, som kan henføres til virksomhedskapitalen, indregnes direkte på de frie reserver (overført resultat). Ikke indbetalt virksomhedskapital og resthæftelse indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i noterne.

**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.