

# **Jernbanevej, Lyngby (ei Ejd) ApS**

**Hammershusgade 9  
c/o I/S EjendomsInvest  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 31 51 47 38**

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. maj 2017

---

Kurt Kim Petersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Jernbanevej, Lyngby (ei Ej) ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. april 2017

**Direktion**

Kurt Kim Petersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jernbanevej, Lyngby (ei Ejd) ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jernbanevej, Lyngby (ei Ejd) ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 selskabet 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 "Regnskabsmæssig 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 kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder. Usikkerheden knytter sig til vurdering af dattervirksomhedens tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt opgørelsen af dagsværdien for dattervirksomhedens ejendom. Dette medfører usikkerhed ved værdiansættelse af virksomhedens kapitalinteresser.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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 21. april 2017

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jernbanevej, Lyngby (ei Ejd) ApS Hammershusgade 9 c/o I/S EjendomsInvest 2100 København Ø
	CVR-nr.: 31 51 47 38 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 25. juni 2008 Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Kurt Kim Petersen
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	K/S Jernbanevej, Lyngby
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje anparter i K/S Jernbanevej, Lyngby.

### **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.

Der kan være en risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere i den danske del af EI Ejendomme koncernen vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens og selskabets fortsatte drift.



## **Ledelsesberetning**

### **Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder**

#### **Grunde og Bygninger**

Investeringsjendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og furudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvise fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige

#### **Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder**

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne dette mellemværende, jf. ovenstående afsnit om finansiell usikkerhed. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af fortsat drift for EI Ejendomme-koncernen og de respektive datterselskaber.

#### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 163.855, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 12.636.401.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Jernbanevej, Lyngby (ei Ej) ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Information om ændring og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalinteresser

I tidligere regnskabsår er investeringsejendomme indregnet til kostpris fratrukket afskrivninger. Efter ledelsens opfattelse præsenteres selskabets finansielle og økonomiske situation bedre ved at indregne investeringsejendomme til dagsværdi, ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Der er derfor ændret regnskabspraksis, og ændringen i præsentationen og værdien af ejendommen er indregnet over primo egenkapitalen. Nettoeffekten 2016 ved ændring af regnskabspraksis udgør for årets resultat kr. -30.128, balance of egenkapital -2.833.702.

Prioritetsgælden er som sidste år indregnet til amortiseret kostpris. I forbindelse med ændring af regnskabspraksis hvor investeringsejendommen indregnes til dagsværdi, skulle prioritetsgæld i årsrapporten 2015 og tidligere også indregnes til dagsværdi. Ifølge ændring til årsregnskabsloven for selskaber med regnskabsafslutning efter 15.12.16, skal prioritetsgæld herefter indregnes til amortiseret kostpris med tilretning af sammenligningstal eller anvendelse af overgangsbestemmelserne. Ved anvendelse af den historiske amortiseret kostpris vil der således ikke være værdimæssige ændringer til den regnskabsmæssige behandling af prioritetsgælden i den aflagte årsrapport for 2015.

Den anvendte regnskabspraksis herudover er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttofortjeneste/tab består af andre eksterne omkostninger

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud, sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **Balancen**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Jernbanevej, Lyngby (ei Ejd) ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-7.500</b>	<b>-6.250</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-170.836	-310.818
Finansielle omkostninger	2	<u>-77.757</u>	<u>-78.175</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-256.093</b>	<b>-395.243</b>
Skat af årets resultat	3	<u>92.238</u>	<u>177.249</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-163.855</u></b>	<b><u>-217.994</u></b>
Overført resultat		<u>-163.855</u>	<u>-217.994</u>
		<b><u>-163.855</u></b>	<b><u>-217.994</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-12.761.401</u>	<u>-12.597.544</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>-12.636.401</u></b>	<b><u>-12.472.544</u></b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>4.915.415</u>	<u>4.744.577</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.915.415</u></b>	<b><u>4.744.577</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.713.486	7.721.717
Anden gæld		<u>7.500</u>	<u>6.250</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.720.986</u></b>	<b><u>7.727.967</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.720.986</u></b>	<b><u>7.727.967</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 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.

Der kan være en risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere i den danske del af EI Ejendomme koncernen vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens og selskabets fortsatte drift.

#### Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

##### Grunde og Bygninger

Ejendommene optages til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Værdien af ejendommene skal nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne permanent er lavere end kostprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Til brug for vurderingen af et eventuelt nedskrivningsbehov, er der udarbejdet opgørelse af genindvindingsværdien/dagsværdien. Der er knyttet en vis usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien, idet en sådan opgørelse til dels er baseret på skøn og forventninger til fremtiden, samtidig med at der er relativ få handler med retail ejendomme til fastlæggelse af et aktuelt afkastkrav. Dette kan påvirke værdiansættelsen af selskabets ejendom.

##### Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne dette mellemværende, jf. ovenstående afsnit om finansiell usikkerhed. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af fortsat drift for EI Ejendomme-koncernen og de respektive datterselskaber.

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>77.757</u>	<u>78.175</u>
	<u><b>77.757</b></u>	<u><b>78.175</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-92.238</u>	<u>-177.249</u>
	<u><b>-92.238</b></u>	<u><b>-177.249</b></u>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	<u>6.070.001</u>	<u>6.070.001</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>6.070.001</u>	<u>6.070.001</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-10.814.580	-7.509.803
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-2.993.956
Årets resultat	-170.836	-310.818
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>4.915.415</u>	<u>4.744.576</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-6.070.001</u>	<u>-6.070.001</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
K/S Jernbanegade, Lyngby	København	100%	-4.915.415	-170.836



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-12.597.546	-12.472.546
Årets resultat	0	-163.855	-163.855
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>-12.761.401</b>	<b>-12.636.401</b>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter som kommanditist i K/S Jernbanevej, Lyngby for den ikke-indbetalte stamkapital. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2016 t.DKK 4.578.

Selskabet er sambeskattet med EI Ejendomme A/S og øvrige koncernforbundne virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

EI Ejendomme A/S  
C/O I/S Ejendomsinvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø