



## Hermesvej ApS

Nyhavn 63, 3.  
1051 København K  
CVR-nr. 14264094

## Årsrapport 01.01.2021 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.01.2022

---

**Torben Røslér**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Hermesvej ApS

Nyhavn 63, 3.

1051 København K

CVR-nr.: 14264094

Stiftelsesdato: 01.06.1990

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 30.09.2021

## Direktion

Torben Røslér, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.09.2021 for Hermesvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.01.2022

**Direktion**

**Torben Røslér**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Hermesvej ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hermesvej ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.09.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.09.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14.01.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Allan Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne14952

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på videresalg.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 9.149 t.kr., og egenkapitalen udviser 20.738 t.kr. pr. balancedagen. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Røsler Holding ApS har pr. 01.09.2021 overtaget anparterne i selskabet. Forud for overtagelsen er 2 ejendomme afhændet ved spaltning og salg. Ved salg af ejendommen er konstateret et tab på 1,6 mio.kr. Det er den nye ledelses hensigt at drive ejendommene som investeringsejendomme, hvorfor ejendommene i årsrapporten er reklassificeret fra grunde og bygninger til investeringsejendomme. Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi, som denne er aftalt i forbindelse med overdragelsen pr. 01.09.2021.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.635.600</b>	<b>4.499.725</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.901.567	0
Personaleomkostninger	1	(504.718)	(995.069)
Af- og nedskrivninger	2	(2.516.370)	(1.754.298)
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.516.079</b>	<b>1.750.358</b>
Andre finansielle indtægter	3	569.051	157.412
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(37.337)
Andre finansielle omkostninger	4	(372.678)	(131.747)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.712.452</b>	<b>1.738.686</b>
Skat af årets resultat	5	(2.066.861)	(382.515)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.645.591</b>	<b>1.356.171</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		15.000.000	0
Overført resultat		(8.354.409)	1.356.171
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.645.591</b>	<b>1.356.171</b>



# Balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		0	51.013.808
Investeringsjendomme		44.650.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	143.576
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>44.650.000</b>	<b>51.157.384</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>44.650.000</b>	<b>51.157.384</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.501.573
Andre tilgodehavender		119.230	44.929
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		101.255	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>220.485</b>	<b>1.546.502</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	5.105.806
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>5.105.806</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.026.023</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.246.508</b>	<b>6.652.308</b>
<b>Aktiver</b>		<b>45.896.508</b>	<b>57.809.692</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		2.724.948	21.892.357
Forslag til udbytte for regnskabsåret		15.000.000	1.350.000
<b>Egenkapital</b>		<b>18.234.948</b>	<b>23.752.357</b>
Udskudt skat		8.338.003	6.844.300
Andre hensatte forpligtelser		42.340	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.380.343</b>	<b>6.844.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.265.041	17.722.723
Deposita		1.972.345	2.512.345
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>14.237.386</b>	<b>20.235.068</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	296.374	1.512.000
Bankgæld		0	273.709
Leverandører af varer og tjenesteydelser		164.385	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.162.234	3.822.204
Skyldige sambeskatningsbidrag		874.962	590.303
Anden gæld	8	545.876	779.751
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.043.831</b>	<b>6.977.967</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.281.217</b>	<b>27.213.035</b>
<b>Passiver</b>		<b>45.896.508</b>	<b>57.809.692</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	21.892.357	1.350.000	23.752.357
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.350.000)	(1.350.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(10.813.000)	0	(10.813.000)
Årets resultat	0	(8.354.409)	15.000.000	6.645.591
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>510.000</b>	<b>2.724.948</b>	<b>15.000.000</b>	<b>18.234.948</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	504.718	995.069
	<b>504.718</b>	<b>995.069</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>2</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	942.263	1.754.298
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	1.574.107	0
	<b>2.516.370</b>	<b>1.754.298</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	52.468
Dagsværdireguleringer	569.050	104.944
Øvrige finansielle indtægter	1	0
	<b>569.051</b>	<b>157.412</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	157.445	131.747
Øvrige finansielle omkostninger	215.233	0
	<b>372.678</b>	<b>131.747</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	(537.657)	590.303
Ændring af udskudt skat	2.604.518	(207.788)
	<b>2.066.861</b>	<b>382.515</b>

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	78.082.808	0	689.576
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(12.391.744)	0	0
Overførsler	(60.524.975)	60.524.975	0
Afgange	(5.166.089)	0	(40.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>60.524.975</b>	<b>649.576</b>
Af- og nedskrivninger primo	(27.069.000)	0	(546.000)
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	1.579.210	0	0
Overførsler	24.776.542	(24.776.542)	0
Årets afskrivninger	(828.687)	0	(113.576)
Tilbageførsel ved afgang	1.541.935	0	10.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(24.776.542)</b>	<b>(649.576)</b>
Årets dagsværdireguleringer	0	8.901.567	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>8.901.567</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>44.650.000</b>	<b>0</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	296.374	1.512.000	12.265.041	9.755.271
Deposita	0	0	1.972.345	0
	<b>296.374</b>	<b>1.512.000</b>	<b>14.237.386</b>	<b>9.755.271</b>

## 8 Anden gæld

	2021 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	260.056	606.189
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	70.918	123.562
Anden gæld i øvrigt	214.902	50.000
	<b>545.876</b>	<b>779.751</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røslér Heaven ApS som administrationselskab. Selskabet indgik tidligere i sambeskatning med Knud Henrik Hansen A/S. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabernes årsregnskab.

#### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 44.650 t.kr.

#### **11 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Røsler Heaven ApS, København

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Røsler Heaven ApS, København

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Regnskabsperioden er omlagt fra 01.01 - 31.12 til 01.10 - 30.09. Indeværende regnskabsperiode er omlægningsåret, hvor regnskabsperioden derfor er 01.01 - 30.09.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelse, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år



Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte

skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til refundering af lejeindtægter som selskabet har modtaget.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.