

## **Ejendomsselskabet Trøjborg ApS**

Jægergårdsgade 76, 2.,  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 18928647

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Aksel Vestergaard Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Trøjborg ApS  
Jægergårdsgade 76, 2.,  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 18928647

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Aksel Vestergaard Andersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Trøjborg 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.06.2017

### Direktion

Aksel Vestergaard Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Trøjborg ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trøjborg ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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

Vi henleder opmærksomheden på, at selskabets aktivitet forventes at ophøre i 2017 efter salg af selskabets væsentligste aktiver. Årsregnskabet aflægges således ikke med henblik på fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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.

#### 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 26.06.2017

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Lauridsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet fungerer som investerings- og holdingselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Direktionen finder, at 2016 har været et utilfredsstillende år.

Årets resultat blev et underskud på 8.904 t.kr.

Som følge af en kautionsforpligtelse overfor moderselskabets bank, som forventes aktualiseret er der hensat et beløb på 12.689 t.kr. svarende til at selskabets egenkapital herefter udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2016.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er en vis usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme. Ledelsen vurderer imidlertid, at selskabets investeringsejendomme er forsvarligt målt. Ejendommene er udbudt til salg i 2017.

### Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at selskabets aktivitet ophører i løbet af 2017 efter frasalg af selskabets væsentligste aktiver. Ledelsen har derfor ikke aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Selskabets væsentligste aktiver er indregnet til netto salgspriser. Gældsforpligtelser er indregnet til amortiseret kostpris. Ledelsen forventer ikke at indfrielse af gælden til dagsværdi afviger væsentligt herfra. Der henvises til note 1.

Der udestår endelige aftaler med koncernens banker omkring afviklingen af koncernens forpligtelser.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.672.484</b>	<b>2.493.637</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.870.000	2.165.509
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.542.484</b>	<b>4.659.146</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(18.351)	(19.211)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(16.361.035)</u>	<u>(1.208.481)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(7.836.902)</b>	<b>3.431.454</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(1.067.000)</u>	<u>(544.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(8.903.902)</u></b>	<b><u>2.887.454</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(8.903.902)</u>	<u>2.887.454</u>
		<b><u>(8.903.902)</u></b>	<b><u>2.887.454</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>71.540.000</u>	<u>65.670.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>71.540.000</u></b>	<b><u>65.670.000</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>13.468</u>	<u>12.484</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>13.468</u></b>	<b><u>12.484</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>71.553.468</u></b>	<b><u>65.682.484</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>27.460</u>	<u>27.460</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>27.460</u></b>	<b><u>27.460</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>491.040</u></b>	<b><u>414.619</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>518.500</u></b>	<b><u>442.079</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>72.071.968</u></b>	<b><u>66.124.563</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		(300.000)	8.603.902
<b>Egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>8.903.902</b>
Udskudt skat		1.611.000	544.000
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	6	12.688.567	0
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		318.156	318.805
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.617.723</b>	<b>862.805</b>
Gæld til realkreditinstitutter		36.954.821	37.468.920
Bankgæld		16.371.333	17.171.333
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>53.326.154</b>	<b>54.640.253</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	519.272	508.890
Deposita		757.515	750.177
Modtagne forudbetalinger fra kunder		202.920	188.238
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.312	154.077
Anden gæld		2.539.072	116.221
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.128.091</b>	<b>1.717.603</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>57.454.245</b>	<b>56.357.856</b>
<b>Passiver</b>		<b>72.071.968</b>	<b>66.124.563</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	300.000	8.603.902	8.903.902
Årets resultat	0	(8.903.902)	(8.903.902)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>(300.000)</b>	<b>0</b>

## Noter

### 1. Going concern

Det er ledelsens forventning, at selskabets aktivitet ophører i løbet af 2017 efter frasalg af selskabets væsentligste aktiver. Ledelsen har derfor ikke aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Selskabets væsentligste aktiver er indregnet til netto salgspriser. Gældsforpligtelser er indregnet til amortiseret kostpris. Ledelsen forventer ikke at indfrielse af gælden til dagsværdi afviger væsentligt herfra.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Dagsværdireguleringer	(1.148)	28
Øvrige finansielle omkostninger	16.362.183	1.208.453
	<b>16.361.035</b>	<b>1.208.481</b>

I øvrige finansielle omkostninger er indregnet hensat kautionsforpligtelse på 12.689 t.kr. Der henvises endvidere til note 6 i årsrapporten.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	1.067.000	544.000
	<b>1.067.000</b>	<b>544.000</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	49.719.280
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.719.280</b>
Dagsværdireguleringer primo	15.950.720
Årets dagsværdireguleringer	5.870.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>21.820.720</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>71.540.000</b>

Selskabets investeringsejendomme er sat til salg ved ekstern mægler. Ejendommene er pr. 31. december 2016 indregnet til forventede nettosalgpriser.

## Noter

	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	5.480
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.480</b>
Opskrivninger primo	7.004
Dagsværdireguleringer	984
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.988</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.468</b>

### Hjemsted

Kapitalandele i interessentskaber omfatter:

Bushøj Invest I/S

Aarhus

### 6. Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bank vedrørende moderselskabets mellemværende med Jyske Bank. Bankgæld pr. 31. december 2016 udgør 41.359 t.kr. Der er pr. 31. december 2016 hensat 12.689 t.kr. til dækning heraf, idet det forventes at kautionsforpligtelsen vil blive aktualiseret. Herefter udgør selskabets egenkapital 0 t.kr.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	519.272	508.890	36.954.821	31.667.755
Bankgæld	0	0	16.371.333	16.371.333
	<b>519.272</b>	<b>508.890</b>	<b>53.326.154</b>	<b>48.039.088</b>

Selskabets aktivitet forventes at ophøre i 2017. Pr. 31. december 2016 er forfaldsfordelingen af selskabets gældsforpligtelser oplyst i henhold til gældende låneaftaler.

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for alle forpligtelser i Bushøj Invest I/S. Balancesummen udgør 0 t.kr. og egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 (620) t.kr. Selskabets regnskabsmæssige andel af den negative egenkapital i Bushøj Invest I/S er hensat i balancen pr. 31. december 2016.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bank vedrørende moderselskabets mellemværende med Jyske Bank. Bankgæld pr. 31. december 2016 udgør 41.359 t.kr. Der er pr. 31. december 2016 hensat 12.689 t.kr. til dækning heraf, idet det forventes at kautionsforpligtelsen vil blive aktualiseret.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Endvidere er tinglyst ejerpantebrev for nom. 10.400 t.kr. i ejendomme til sikkerhed for mellemværende med bank.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 71.540 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Going concern

Ledelsen har vurderet, at going-concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning og måling er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **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**

Hensatte forpligtelser vedrørende associerede virksomheder omfatter den negative værdi af kapitalindestående i den associerede virksomhed.

### **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 vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser".

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.