



HH Invest. Kolding ApS

Haderslevvej 22, st. tv..
6000 Kolding
CVR-nr. 18994402

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.05.2022

Finn Boel Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HH Invest. Kolding ApS
Haderslevvej 22, st. tv..
6000 Kolding

CVR-nr.: 18994402

Stiftelsesdato: 07.12.1995

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Hjemmeside: www.hl-ejendomme.dk

E-mail: info@hl-ejendomme.dk

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand

Rikke Friis Larsen

Hans Ole Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Direktion

Hans Ole Friis Larsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for HH Invest. Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 02.05.2022

Direktion

Hans Ole Friis Larsen

direktør

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen

formand

Rikke Friis Larsen

Hans Ole Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HH Invest. Kolding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HH Invest. Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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.

Kolding, den 02.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Schøtt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28663

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på 26.163 t.kr.

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 19.340 t.kr. før skat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi efter standardiserede metoder, der løbende afstemmes med selskabets långivere. Der henvises til omtale i note 5. Det er ledelsens vurdering, at der under sædvanlige markedsforhold ikke er særlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme, udover hvad der er sædvanligt ved investeringsejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

Selskabets ejendomme består primært af boligejendomme.

Som følge af den generelle usikkerhed på de finansielle markeder, der kan påvirke afkastkrav og andre forhold, udtrykker ledelsen en generel usikkerhed og henviser til oplysninger i note 5.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		9.675.322	9.057.564
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		19.340.250	11.232.135
Personaleomkostninger	1	(1.764.107)	(1.394.695)
Af- og nedskrivninger		(245.997)	(117.431)
Driftsresultat		27.005.468	18.777.573
Andre finansielle indtægter	2	37.133	1.033.166
Andre finansielle omkostninger	3	(879.263)	(1.600.295)
Resultat før skat		26.163.338	18.210.444
Skat af årets resultat	4	(5.767.835)	(4.020.335)
Årets resultat		20.395.503	14.190.109
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	4.000.000
Overført resultat		18.395.503	10.190.109
Resultatdisponering		20.395.503	14.190.109

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		198.000.000	173.725.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		688.513	939.510
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver	5	198.688.513	174.664.510
Anlægsaktiver		198.688.513	174.664.510
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	102.135
Andre tilgodehavender		87.671	88.427
Tilgodehavender		87.671	190.562
Likvide beholdninger		12	0
Omsætningsaktiver		87.683	190.562
Aktiver		198.776.196	174.855.072

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(318.708)	(575.599)
Overført overskud eller underskud		87.020.634	68.625.131
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	4.000.000
Egenkapital		88.801.926	72.149.532
Udskudt skat	6	21.712.731	17.331.079
Hensatte forpligtelser		21.712.731	17.331.079
Gæld til realkreditinstitutter		76.137.792	76.553.049
Anden gæld		408.599	737.947
Langfristede gældsforpligtelser	7	76.546.391	77.290.996
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.931.186	1.689.323
Bankgæld		2.361.401	265.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.396	218.896
Gæld til tilknyttede virksomheder		675.881	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.458.640	1.406.721
Anden gæld		4.169.644	4.502.817
Kortfristede gældsforpligtelser		11.715.148	8.083.465
Gældsforpligtelser		88.261.539	85.374.461
Passiver		198.776.196	174.855.072
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	(575.599)	68.625.131	4.000.000	72.149.532
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(4.000.000)	(4.000.000)
Værdireguleringer	0	329.348	0	0	329.348
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(72.457)	0	0	(72.457)
Årets resultat	0	0	18.395.503	2.000.000	20.395.503
Egenkapital ultimo	100.000	(318.708)	87.020.634	2.000.000	88.801.926

Noter

1 Personalemkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.583.757	1.240.126
Pensioner	124.099	111.263
Andre omkostninger til social sikring	37.316	32.724
Andre personaleomkostninger	18.935	10.582
	1.764.107	1.394.695
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	4

2 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.976	56.878
Renteindtægter i øvrigt	15.157	976.288
	37.133	1.033.166

3 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	773.845	892.224
Øvrige finansielle omkostninger	105.418	708.071
	879.263	1.600.295

4 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.386.183	1.422.341
Ændring af udskudt skat	4.381.652	2.597.994
	5.767.835	4.020.335

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	100.971.963	2.165.305	99.928
Tilgange	4.934.750	165.000	0
Afgange	0	(500.000)	0
Kostpris ultimo	105.906.713	1.830.305	99.928
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.225.795)	(99.928)
Årets afskrivninger	0	(205.997)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	290.000	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.141.792)	(99.928)
Dagsværdireguleringer primo	72.753.037	0	0
Årets dagsværdireguleringer	19.340.250	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	92.093.287	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	198.000.000	688.513	0

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der anvendes følgende centrale forudsætninger:

Beliggenhed	Kolding By
Afkastkrav, bolig	4,75-5%
Afkastkrav, kontor	7,0%
Afkastkrav, retail	7,0%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,10%
Normaliseret driftsafkast	10,1 mio. kr.
Tomgangsleje	Der er ikke indregnet væsentlig tomgang
Årlige vedligeholdelsesomkostninger	55 kr. pr. m ²
Administration og vicevært	6.500 kr. pr. lejemål
Forøgelse af gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point	Ændrer værdi med -9,3 mio. kr.
Formindskelse af gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point	Ændrer værdi med +10,3 mio. kr.

Alle ejendomme er udlejet, dog henstår enkelte lejemål tomme i forbindelse med lejerskifte og renoveringer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 19.340 t.kr.

Der henvises til omtale af usikkerhed ved indregning og måling i ledelsesberetningen.

6 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	21.750.115	17.372.362
Finansielle aktiver	(14.070)	(14.949)
Forpligtelser	(23.314)	(26.334)
Udskudt skat i alt	21.712.731	17.331.079

Bevægelser i året	2021 kr.
Primo	17.331.079
Indregnet i resultatopgørelsen	4.381.652
Ultimo	21.712.731

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	2.931.186	1.689.323	76.137.792	62.830.297
Anden gæld	0	0	408.599	408.599
	2.931.186	1.689.323	76.546.391	63.238.896

Anden gæld på 409 t.kr. omfatter negativ dagsværdi af renteswap. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på virksomhedens variabelt forrentede realkreditlån. Hovedstolen udgør 10 mio.kr. og sikrer en fast rente på 1,05 %. Renteswappen løber frem til 30.12.2026.

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for oprindelig i alt 1.358 t.kr. til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Restværdien andrager pr. 31. december 2021 i alt 825 t.kr. Lånene udløber i 2046-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding 2019 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 198.000 t.kr. mod 173.725 t.kr. pr. 31.12.2020.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken er stillet sikkerhed i ejerpantebreve nom. 2.000 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.100 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank for HL Ejendomme Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2021 i alt 2.255 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2021 i alt 756 t.kr.

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.

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. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv 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. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 Larsen Holding 2019 ApS og alle dets 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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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.

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.

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende 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.