



## Havnepladsen Skagen ApS

Langebjerg 35 D  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 19625931

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.05.2020

---

**Jens Dalsgaard Løgstrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Havnepladsen Skagen ApS  
Langebjerg 35 D  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 19625931  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Jens Dalsgaard Løgstrup, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Havnepladsen Skagen 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25.05.2020

**Direktion**

**Jens Dalsgaard Løgstrup**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Havnepladsen Skagen ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havnepladsen Skagen ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

### 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 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 brugerne 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 anvendte 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.

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 herudover 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 25.05.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Allan Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne14952

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål består i at drive udleje af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2019 realiseret et underskud på 87 t.kr. mod et underskud på 920 t.kr. i 2018.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(94.559)</b>	<b>(236.965)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(800.000)
Af- og nedskrivninger		(11.124)	(9.016)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(105.683)</b>	<b>(1.045.981)</b>
Andre finansielle indtægter	2	7.895	0
Andre finansielle omkostninger		(12.713)	(134.093)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(110.501)</b>	<b>(1.180.074)</b>
Skat af årets resultat	3	23.429	259.616
<b>Årets resultat</b>		<b>(87.072)</b>	<b>(920.458)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(87.072)	(920.458)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(87.072)</b>	<b>(920.458)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		11.000.000	11.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.317	28.441
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>11.017.317</b>	<b>11.028.441</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.017.317</b>	<b>11.028.441</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		529.725	327.810
Andre tilgodehavender		2.306	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		51.429	204.068
<b>Tilgodehavender</b>		<b>583.460</b>	<b>531.878</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>583.460</b>	<b>531.878</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.600.777</b>	<b>11.560.319</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		5.200.000	5.200.000
Overført overskud eller underskud		4.873.411	4.960.483
<b>Egenkapital</b>		<b>10.073.411</b>	<b>10.160.483</b>
Udskudt skat		919.472	891.472
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>919.472</b>	<b>891.472</b>
Gæld til realkreditinstitutter		166.785	255.425
Deposita		63.850	62.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>230.635</b>	<b>317.925</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	88.162	87.551
Bankgæld		242.085	84.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.100	17.400
Anden gæld		26.912	780
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>377.259</b>	<b>190.439</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>607.894</b>	<b>508.364</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.600.777</b>	<b>11.560.319</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.200.000	4.960.483	10.160.483
Årets resultat	0	(87.072)	(87.072)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.200.000</b>	<b>4.873.411</b>	<b>10.073.411</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen udgøres af ferielejligheder på timeshare basis og et erhvervslejemål. Erhvervsdelen af ejendommen indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaringer med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på selskabets erfaringer og indhentede statistikker fra anerkendte mæglere.

Ferielejlighederne er optaget til en skønnet dagsværdi med udgangspunkt i lignende liebhaverejendomme i området, og ved sammenligning til gennemførte transaktioner. Da der ikke har været gennemført sammenlignelige handler af ferielejligheder af denne type i de senere år, vurderes værdiansættelsen af lejlighederne at være behæftet med væsentlig usikkerhed.

Ejendommens værdiansættelse er efter ledelsens vurdering behæftet med usikkerhed.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.895	0
	<b>7.895</b>	<b>0</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	28.000	(55.548)
Refusion i sambeskatning	(51.429)	(204.068)
	<b>(23.429)</b>	<b>(259.616)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	9.303.819	55.601
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.303.819</b>	<b>55.601</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(27.160)
Årets afskrivninger	0	(11.124)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(38.284)</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.696.181	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.696.181</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.000.000</b>	<b>17.317</b>

Selskabets investeringsejendom består af 6 ferieejligheder på timeshare basis og et erhvervslejemål på 580 m<sup>2</sup> beliggende i Skagen.

Erhvervsdelen af ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er fastsat et afkastkrav på 7% (31.12.2018: 7%). Dagsværdien er opgjort til 2,9 mio.kr. (31.12.2018: 2,9 mio.kr.) En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 194 t.kr.

Ferieejlighederne er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ud fra en gennemsnitlig m<sup>2</sup>-pris for sammenlignelige ejendomme og handler. Ferieejlighedernes dagsværdi er på baggrund af realiserede transaktioner for lignende ejendomme i lokalområdet værdiansat til 16.531 kr. pr. m<sup>2</sup> (31.12.2018: 16.531 kr. pr. m<sup>2</sup>) og opgjort til 8,1 mio.kr. (31.12.2018: 8,1 mio.kr.)

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Erhvervslejemålet er fuldt udlejet.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	88.162	87.551	166.785
Deposita	0	0	63.850
	<b>88.162</b>	<b>87.551</b>	<b>230.635</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Linderberg Group A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Der er deponeret ejerantebrev svarende til nom. 15.000 t.kr. i ejendommen til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.000 kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld i tilknyttede virksomheder, som pr. 31.12.2018 udgør 141.122 t.kr.

## **8 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Linderberg Group A/S, Roskilde

# 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og 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.

### 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.



### 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.

### 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, #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.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder 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.

## Balancen

### Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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 ejendommens 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.

Dagsværdien på selskabets ferielejligheder opgøres på baggrund den gennemsnitlige m2-pris for sammenlignelige transaktioner og udbud af ejendomme i lokalområdet. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

### **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.

### **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.