



## J.T. Århus ApS

Hack Kampmanns Plads 3, st., 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20291982

## Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.02.2020

---

**Erling Lauridsen**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

J.T. Århus ApS  
Hack Kampmanns Plads 3, st.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 20291982  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

## Direktion

Jørn Tækker

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for J.T. Århus 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. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.02.2020

**Direktion**

**Jørn Tækker**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i J.T. Århus ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.T. Århus ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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 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 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.

Aarhus, den 24.02.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

### **Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 19691

### **Steen Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 27730

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 7.475 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.304.837</b>	<b>2.679.560</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.090.511	2.130.222
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.395.348</b>	<b>4.809.782</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.948.214	3.022.154
Andre finansielle indtægter	1	948.914	0
Andre finansielle omkostninger	2	(4.257.510)	(1.922.509)
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.034.966</b>	<b>5.909.427</b>
Skat af årets resultat	3	(1.560.000)	(635.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.474.966</b>	<b>5.274.427</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.474.966	5.274.427
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.474.966</b>	<b>5.274.427</b>



# Balance pr. 30.09.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		72.300.000	75.200.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>72.300.000</b>	<b>75.200.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.869.616	7.833.738
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>10.869.616</b>	<b>7.833.738</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>83.169.616</b>	<b>83.033.738</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.600.918	0
Andre tilgodehavender		8.768	107.674
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		83.000	387.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.692.686</b>	<b>494.674</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>564.540</b>	<b>991.675</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.257.226</b>	<b>1.486.349</b>
<b>Aktiver</b>		<b>106.426.842</b>	<b>84.520.087</b>

**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.720.368	2.772.154
Overført overskud eller underskud		17.543.008	12.016.256
<b>Egenkapital</b>		<b>22.763.376</b>	<b>15.288.410</b>
Udskudt skat		5.751.000	4.242.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.751.000</b>	<b>4.242.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		38.681.478	44.462.743
Bankgæld		3.493.125	2.007.914
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>42.174.603</b>	<b>46.470.657</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	901.531	1.862.837
Deposita		703.012	878.332
Modtagne forudbetalinger fra kunder		477.978	635.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.030	48.319
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.478.819	15.024.073
Anden gæld		74.493	70.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.737.863</b>	<b>18.519.020</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>77.912.466</b>	<b>64.989.677</b>
<b>Passiver</b>		<b>106.426.842</b>	<b>84.520.087</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.772.154	12.016.256	15.288.410
Årets resultat	0	1.948.214	5.526.752	7.474.966
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>4.720.368</b>	<b>17.543.008</b>	<b>22.763.376</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	948.914	0
	<b>948.914</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.436.445	445.129
Øvrige finansielle omkostninger	2.821.065	1.477.380
	<b>4.257.510</b>	<b>1.922.509</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Aktuel skat	(83.000)	(387.000)
Ændring af udskudt skat	1.509.000	1.022.000
Regulering vedrørende tidligere år	134.000	0
	<b>1.560.000</b>	<b>635.000</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	37.273.327
Tilgange	9.489
Afgange	(4.239.976)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.042.840</b>
Dagsværdireguleringer primo	37.926.673
Årets dagsværdireguleringer	8.090.511
Tilbageførsel ved afgang	(6.760.024)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>39.257.160</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>72.300.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den

afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,50 % pr. 30.09.2019 mod 4 % sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 9,2 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 3.140 t.kr. Størrelsen på ejendommene udgør samlet 4.204 m2, der består af blandt andet erhvervs- og beboelsesudlejning.

Ejendommene er beliggende i Aarhus N og Aarhus C samt Skødstrup.

Der har i regnskabsåret været mindre tomgang for enkelte lejemål i ejendommene i forbindelse med ind- og fraflytning.

For lejemål med boligudlejning kan lejer opsiges lejemålet med 3 måneders varsel. For erhvervslejemål gælder en opsigelsesvarsel på 6 måneder. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

## 5 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	5.061.584
Tilgange	1.087.664
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.149.248</b>
Opskrivninger primo	2.897.154
Overførsler	(125.000)
Andel af årets resultat	1.948.214
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.720.368</b>
Nedskrivninger primo	(125.000)
Overførsler	125.000
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.869.616</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Ejendomsselskabet Brammersgade 12 ApS	Aarhus	ApS	100
Ejendomsselskabet Lundingsgade 7-9 ApS	Aarhus	ApS	100
Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 31 ApS	Aarhus	ApS	100
Ejendomsselskabet Mejlgade 42/44 ApS	Aarhus	ApS	100
Sølystgade 27, Aarhus ApS	Aarhus	ApS	100

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	901.531	371.557	38.681.478	34.972.106
Bankgæld	0	1.491.280	3.493.125	0
	<b>901.531</b>	<b>1.862.837</b>	<b>42.174.603</b>	<b>34.972.106</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for mellemværende med Vestjysk Bank over for hvert af selskaberne, Ejendomsselskabet af 20/9 1997 ApS, Fanø Krogaard ApS og Tøjhuset ApS, dog maks. 13.150 t.kr.

Ydermere er der afgivet selvskyldnerkaution for mellemværende med Vestjysk Bank over for datterselskaberne, Ejendomsselskabet Brammersgade 12 ApS og Ejendomsselskabet Lundingsgade 7-9 ApS. Bankggæld i datterselskaberne udgør pr. 30.09.2019 i alt 0 kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tæktersminde ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 72.300 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der udstedt ejerpantebrev, nom. 20.240 t.kr. med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 72.300 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst pantstiftende byrde på 5 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.700 t.kr.

## Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 1.437 t.kr.

## 9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Tæktersminde ApS, Aarhus, CVR-nr. 27117694

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Tækker Europa A/S, Aarhus, CVR-nr. 21533335

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af bolig- og erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

### 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 omkostninger til administration.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte

virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser.

### **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 Tækkersminde 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**

### **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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen



til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **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.

### **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.

### **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.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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