

**K/S Sorgenfri Torv**  
Valkendorfs­gade 17  
1151 København K  
CVR-nr. 24254704

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Hamre

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Ledelsesberetning                          | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2017                 | 7                  |
| Balance pr. 31.12.2017                     | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017              | 10                 |
| Noter                                      | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Sorgenfri Torv  
Valkendorfgade 17  
1151 København K

CVR-nr.: 24254704  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Lars Mathiesen, bestyrelsesformand  
Ivan Sørensen  
Peder Eigil Jørgensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Sorgenfri Torv.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.03.2018

### Bestyrelse

Lars Mathiesen  
bestyrelsesformand

Ivan Sørensen

Peder Eigil Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Sorgenfri Torv

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sorgenfri Torv for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

#### 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. 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, foretager 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.
- 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 22.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne5308

Morten Aamand Lund  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41365

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Sorgenfri Torv, Virum.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2017 udgør 4.212 t.kr. mod 4.583 t.kr. i 2016.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med den forventede udvikling.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 152.272 t.kr. pr. 31.12.2017.

Selskabet har vurderet, at der er betydelige udviklingsmuligheder for selskabets ejendom. Den nuværende kommuneplan giver mulighed for at lave en større erhvervstilbygning på Sydtorvet, som der er lejere til på meget attraktive vilkår. Herudover er ejerne af K/S Sorgenfri Torv i dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune om at få udarbejdet en ny lokalplan for området, der dels vil kunne give området et kvarterløft og dels indeholde både boliger og yderligere erhvervsbyggeri.

Der henvises i øvrigt til note 2 vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendom og de centrale forudsætninger herfor.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2018 på niveau med 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2017

|   | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning                                  |             | 7.669.583                 | 7.514.792                 |
| Andre eksterne omkostninger                     |             | (1.721.900)               | (827.578)                 |
| Ejendomsomkostninger                            |             | <u>(1.311.306)</u>        | <u>(1.309.441)</u>        |
| <b>Driftsresultat</b>                           |             | <b>4.636.377</b>          | <b>5.377.773</b>          |
| <br>  |             |                           |                           |
| Andre finansielle omkostninger                  | 1           | <u>(424.058)</u>          | <u>(794.807)</u>          |
| <br>  |             |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                           |             | <b><u>4.212.319</u></b>   | <b><u>4.582.966</u></b>   |
| <br>  |             |                           |                           |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |             |                           |                           |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret              |             | 0                         | 3.000.000                 |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret |             | 0                         | 3.000.000                 |
| Overført resultat                               |             | <u>4.212.319</u>          | <u>(1.417.034)</u>        |
|   |             | <b><u>4.212.319</u></b>   | <b><u>4.582.966</u></b>   |

**Balance pr. 31.12.2017**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme           |             | 152.271.728               | 152.271.728               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 2           | <b>152.271.728</b>        | <b>152.271.728</b>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <b>152.271.728</b>        | <b>152.271.728</b>        |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 38.736                    | 38.736                    |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>38.736</b>             | <b>38.736</b>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b>114.704</b>            | <b>1.032.720</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <b>153.440</b>            | <b>1.071.456</b>          |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <b>152.425.168</b>        | <b>153.343.184</b>        |

**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <b>Note</b> | <b>2017<br/>kr.</b> | <b>2016<br/>kr.</b> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 28.000.000          | 28.000.000          |
| Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital      |             | (28.000.000)        | (28.000.000)        |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 102.231.093         | 98.018.774          |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | 0                   | 3.000.000           |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>102.231.093</b>  | <b>101.018.774</b>  |
| <br>   |             |                     |                     |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 42.839.194          | 45.982.796          |
| Anden gæld   | 3           | 161.400             | 159.682             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>4</b>    | <b>43.000.594</b>   | <b>46.142.478</b>   |
| <br>   |             |                     |                     |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 3.164.432           | 3.158.198           |
| Deposita   |             | 1.380.369           | 1.520.301           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |             | 300.000             | 0                   |
| Anden gæld   |             | 2.348.680           | 1.503.433           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>7.193.481</b>    | <b>6.181.932</b>    |
| <br>   |             |                     |                     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>50.194.075</b>   | <b>52.324.410</b>   |
| <br>   |             |                     |                     |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>152.425.168</b>  | <b>153.343.184</b>  |
| <br>   |             |                     |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5           |                     |                     |

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

|                               | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for<br/>ikke indbetalt<br/>virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|--|--|--|
| Egenkapital<br>primo          | 28.000.000                              | (28.000.000)   | 98.018.774   | 3.000.000  |
| Udbetalt ordinært<br>udbytte  | 0                                       | 0  | 0  | (3.000.000)  |
| Årets resultat                | 0                                       | 0  | 4.212.319  | 0  |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b> | <b>28.000.000</b>                       | <b>(28.000.000)</b>  | <b>102.231.093</b>                                       | <b>0</b>   |
|                               |   |  |  | <b>I alt<br/>kr.</b>   |
| Egenkapital primo             |   |  |  | 101.018.774  |
| Udbetalt ordinært udbytte     |   |  |  | (3.000.000)  |
| Årets resultat                |   |  |  | 4.212.319  |
| <b>Egenkapital ultimo</b>     |   |  |  | <b>102.231.093</b>   |

## Noter

|  | <b>2017</b>           | <b>2016</b>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>kr.</b>            | <b>kr.</b>            |
| <b>1. Andre finansielle omkostninger</b> |                       |                       |
| Renteomkostninger i øvrigt               | 402.933               | 515.475               |
| Øvrige finansielle omkostninger          | <u>21.125</u>         | <u>279.332</u>        |
|  | <b><u>424.058</u></b> | <b><u>794.807</u></b> |

## Noter

|                                     | <b>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |
| Kostpris primo                      | <u>50.854.959</u>                                |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b><u>50.854.959</u></b>                         |
| Dagsværdireguleringer primo         | <u>101.416.769</u>                               |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b><u>101.416.769</u></b>                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>152.271.728</u></b>                        |

Selskabets investeringsejendom er et butikscenter beliggende i Sorgenfri Torv, Virum. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 152.272 t.kr. pr. 31.12.2017.

Selskabet har vurderet, at der er betydelige udviklingsmuligheder for selskabets ejendom. Den nuværende kommuneplan giver mulighed for at lave en større erhvervstilbygning på Sydtorvet, som der er lejere til på meget attraktive vilkår. Herudover er ejerne af K/S Sorgenfri Torv i dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune om at få udarbejdet en ny lokalplan for området, der dels vil kunne give området et kvarterløft og dels indeholde både boliger og yderligere erhvervsbyggeri.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en forventet nettolejeindtægt for Sydtorvet på 8.512 t.kr. og en afkastfaktor på 6,50% fratrukket omkostninger til udvidelse af butikscentret samt en konkret vurdering af byggeretsværdien på Nordtorvet. Markedsværdien baseres endvidere på beregninger foretaget af en uafhængig valuar.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægt - leje og tomgangsleje - fratrukket afholdte omkostninger til vedligeholdelse og forsikring mv. af ejendommen.

Værdiansættelsen af ejendommen er endvidere underbygget af ekstern sagkyndig vurdering.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendomme og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. En forøgelse af afkastkravet for Sydtorvet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 9,4 mio. kr. Tilsvarende vil et fald i byggeretspriserne på 5% reducere dagsværdien med 3,7 mio. kr.

## Noter

### 3. Anden gæld

Anden gæld, indregnet under langfristede gældsforpligtelser, består af mellemregning med selskabets komplementar Sorgenfri Torv, 1998 ApS.

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>4. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 3.164.432  | 3.158.198  | 42.839.194   | 30.427.635                             |
| Anden gæld                                    | 0  | 0  | 161.400  | 0                                      |
|   | <b><u>3.164.432</u></b>                                      | <b><u>3.158.198</u></b>                                      | <b><u>43.000.594</u></b>                             | <b><u>30.427.635</u></b>               |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 152.272 t.kr.

Ikke-indbetalt del af virksomhedskapital er endvidere stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

## 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning bestående af lejeindtægter 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.

#### 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.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### 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. Hertil tillægges huslejedepositum, hvorved der opnås en værdi, der er udtryk for afkastet af den investerede kapital opgjort til markedsværdi.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### 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.