

## **T. S. BOLIG ApS**

Byllerup 14  
5580 Nørre Aaby  
CVR-nr. 27010105

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.02.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Thomas Scheffmann

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

T. S. BOLIG ApS

Byllerup 14

5580 Nørre Aaby

CVR-nr.: 27010105

Stiftet: 12.02.2003

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Thomas Scheffmann

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for T. S. BOLIG 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Byllerup, den 06.02.2019

### Direktion

Thomas Scheffmann

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i T. S. BOLIG ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T. S. BOLIG ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Odense, den 06.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32777

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser for regnskabsåret 2018 et overskud efter skat på 264 t.kr., hvilket selskabets ledelse finder tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme i selskabet og i selskabets datterselskaber.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>717.454</b>	<b>532</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		250.000	0
Personaleomkostninger	1	(346.020)	(534)
Af- og nedskrivninger		(24.500)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>596.934</b>	<b>(2)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		72.497	407
Andre finansielle indtægter	2	21.035	25
Andre finansielle omkostninger	3	(388.978)	(366)
<b>Resultat før skat</b>		<b>301.488</b>	<b>64</b>
Skat af årets resultat	4	(37.698)	60
<b>Årets resultat</b>		<b>263.790</b>	<b>124</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		54.000	53
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		72.497	407
Overført resultat		137.293	(336)
		<b>263.790</b>	<b>124</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
Investeringsejendomme		14.250.000	14.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		70.000	95
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>14.320.000</b>	<b>14.095</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.936.427	3.864
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>3.936.427</b>	<b>3.864</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.256.427</b>	<b>17.959</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	16
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.402	340
Tilgodehavende selskabsskat		0	15
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.402</b>	<b>371</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		66.325	144
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>66.325</b>	<b>144</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>99.727</b>	<b>515</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.356.154</b>	<b>18.474</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		135.000	135
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.812.595	2.740
Overført overskud eller underskud		2.233.937	2.097
Forslag til udbytte for regnskabsåret		54.000	53
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.235.532</u></b>	<b><u>5.025</u></b>
Udskudt skat		1.041.717	922
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.041.717</u></b>	<b><u>922</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.242.854	9.462
Bankgæld		314.785	1.102
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>9.557.639</u></b>	<b><u>10.564</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	247.007	260
Bankgæld		243.798	599
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.500	98
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.508.616	521
Skyldig selskabsskat		31.944	0
Anden gæld	8	466.401	485
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.521.266</u></b>	<b><u>1.963</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.078.905</u></b>	<b><u>12.527</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>18.356.154</u></b>	<b><u>18.474</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	135.000	2.740.098	2.096.644	52.900
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(52.900)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>72.497</u>	<u>137.293</u>	<u>54.000</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>135.000</u></b>	<b><u>2.812.595</u></b>	<b><u>2.233.937</u></b>	<b><u>54.000</u></b>
				<b><u>I alt kr.</u></b>
Egenkapital primo				5.024.642
Udbetalt ordinært udbytte				(52.900)
Årets resultat				<u>263.790</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b><u>5.235.532</u></b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	346.020	534
	<b>346.020</b>	<b>534</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	16.235	13
Renteindtægter i øvrigt	4.800	12
	<b>21.035</b>	<b>25</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	54.294	18
Renteomkostninger i øvrigt	334.684	348
	<b>388.978</b>	<b>366</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	36.250	(61)
Regulering vedrørende tidligere år	1.448	1
	<b>37.698</b>	<b>(60)</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	9.484.839	122.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.484.839</b>	<b>122.500</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(28.000)
Årets afskrivninger	0	(24.500)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(52.500)</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.515.161	0
Årets dagsværdireguleringer	250.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.765.161</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.250.000</b>	<b>70.000</b>

Selskabets ejendomme består af centrale byejendomme på i alt 1.394 m<sup>2</sup> beliggende i Brenderup. Ejendommene udlejes til beboelse og består af 16 lejemål, der alle er udlejet.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi af den afkastbaserede model. Der er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,8 % som er uændret i forhold til 2017. Den årlige leje udgør 790 kr. pr. m<sup>2</sup>.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med samlet ca. 994 t.kr. på de to ejendomme. Ejendommene er tilsammen værdiansat til 9.855 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.123.832
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.123.832</b>
Opskrivninger primo	2.740.098
Andel af årets resultat	72.497
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.812.595</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.936.427</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
T.S. Ejendom Invest ApS	Middelfart	ApS	100,0
T.S. Ejendomme 1 ApS	Middelfart	ApS	100,0
T.S. Ejendomme 2 ApS	Middelfart	ApS	100,0

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	219.007	215	9.242.854	8.331.000
Bankgæld	28.000	45	314.785	100.000
	<b>247.007</b>	<b>260</b>	<b>9.557.639</b>	<b>8.431.000</b>

## 8. Anden gæld

I anden gæld indgår lejedepositum.

## Noter

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber. Leasingforpligtelse 2 t.kr. pr. mdr. udløb 09.03.2019.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i grund og bygninger for 10.154 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordfyns Bank er der afgivet ejerpantebrev i ejendommen Kirkevej 50, 5464 Brenderup matr.nr. 1 at Kærsgård med 850.000 kr., og ejerpantebrev i ejendommen Kirkevej 52, 5464 Brenderup matr. nr. 9a med 500.000 kr.

Selskabet hæfter solidarisk for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut. Saldo pr. 31.12.2018 1.856 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.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 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 og eksterne omkostninger.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32, har selskabets ledelse af konkurrencemæssige hensyn valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste eller -tab. Betingelserne herfor anses for opfyldt.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning af fast ejendom.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi. Hertil finansielle forpligtelser optages til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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 klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver 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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt og opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

De med investeringsejendomme forbudne finansielle forpligtelser måles det til modtagne provenu efter fradrag afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.