



## T.S. Bolig ApS

Byllerup 14, 5580 Nørre Aaby  
CVR-nr. 27010105

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.02.2020

---

**Thomas Scheffmann**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

T.S. Bolig ApS  
Byllerup 14  
5580 Nørre Aaby

CVR-nr.: 27010105  
Hjemsted: Middelfart  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Thomas Scheffmann, adm. dir

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 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.

Byllerup, den 12.02.2020

## Direktion

**Thomas Scheffmann**

adm. dir

# 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 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 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.

Odense, den 12.02.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

### **Marianne Møllegaard Christoffersen**

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 27729

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser for regnskabsåret 2019 et overskud efter skat på 641 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>744.748</b>	<b>717.454</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		350.000	250.000
Personaleomkostninger	1	(317.520)	(346.020)
Af- og nedskrivninger		(27.417)	(24.500)
<b>Driftsresultat</b>		<b>749.811</b>	<b>596.934</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		297.324	72.497
Andre finansielle indtægter	2	78.989	21.035
Andre finansielle omkostninger	3	(388.045)	(388.978)
<b>Resultat før skat</b>		<b>738.079</b>	<b>301.488</b>
Skat af årets resultat	4	(96.601)	(37.698)
<b>Årets resultat</b>		<b>641.478</b>	<b>263.790</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		55.300	54.000
Overført resultat		586.178	209.790
<b>Resultatdisponering</b>		<b>641.478</b>	<b>263.790</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		16.778.302	14.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		58.583	70.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>16.836.885</b>	<b>14.320.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.233.751	3.936.427
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>4.233.751</b>	<b>3.936.427</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.070.636</b>	<b>18.256.427</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	33.402
Tilgodehavende selskabsskat		6.041	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.041</b>	<b>33.402</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		451.851	66.325
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>451.851</b>	<b>66.325</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.142</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>459.034</b>	<b>99.727</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.529.670</b>	<b>18.356.154</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.109.919	2.812.595
Overført overskud eller underskud		2.522.791	2.233.937
Forslag til udbytte for regnskabsåret		55.300	54.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.823.010</b>	<b>5.235.532</b>
Udskudt skat		1.116.530	1.041.717
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.116.530</b>	<b>1.041.717</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.912.197	9.242.854
Bankgæld		0	314.785
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>10.912.197</b>	<b>9.557.639</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	279.768	247.007
Bankgæld		67.383	243.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.500	23.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.812.521	1.508.616
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		888.624	0
Skyldig selskabsskat		0	31.944
Anden gæld	8	606.137	466.401
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.677.933</b>	<b>2.521.266</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.590.130</b>	<b>12.078.905</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.529.670</b>	<b>18.356.154</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	135.000	2.812.595	2.233.937	54.000	5.235.532
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(54.000)	(54.000)
Årets resultat	0	297.324	288.854	55.300	641.478
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>135.000</b>	<b>3.109.919</b>	<b>2.522.791</b>	<b>55.300</b>	<b>5.823.010</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	317.520	346.020
	<b>317.520</b>	<b>346.020</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.359	16.235
Renteindtægter i øvrigt	77.630	4.800
	<b>78.989</b>	<b>21.035</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	62.348	54.294
Renteomkostninger i øvrigt	325.697	334.684
	<b>388.045</b>	<b>388.978</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	25.959	0
Ændring af udskudt skat	74.813	36.250
Regulering vedrørende tidligere år	(4.171)	1.448
	<b>96.601</b>	<b>37.698</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	9.484.839	122.500
Tilgange	2.178.302	31.250
Afgange	0	(70.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.663.141</b>	<b>83.750</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(52.500)
Årets afskrivninger	0	(14.667)
Tilbageførsel ved afgang	0	42.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(25.167)</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.765.161	0
Årets dagsværdireguleringer	350.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.115.161</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.778.302</b>	<b>58.583</b>

Selskabets ejendomme består af centrale byejendomme beliggende i Ejby og Brenderup. Ejendommene udlejes til beboelse og består af 22 lejemål, hvoraf de 21 er fuldt udlejet, mens det sidste er købt ultimo året, og dermed ikke er udlejet.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi af den afkastbaserede model. Der er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 8,7 % i forhold til 6,8 % i 2018.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med samlet ca. 1.146 t.kr. på de 4 ejendomme.

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

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	1.123.832
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.123.832</b>
Opskrivninger primo	2.812.595
Andel af årets resultat	297.324
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.109.919</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.233.751</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
T.S. Ejendom Invest ApS (under likvidation solvent)	Middelfart	ApS	100
T.S. Ejendomme 1 ApS	Middelfart	ApS	100
T.S. Ejendomme 2 ApS	Middelfart	ApS	100

## 7 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>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	279.768	219.007	10.912.197	9.739.000
Bankgæld	0	28.000	0	0
	<b>279.768</b>	<b>247.007</b>	<b>10.912.197</b>	<b>9.739.000</b>

## 8 Anden gæld

I anden gæld indgår lejedepositum.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab 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.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet sikkerhed i grund og bygninger med bogført værdi 16.778 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. Bogført værdi af de pantsatte ejendomme udgør 14.600 t.kr.

Selskabet hæfter solidarisk for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut. Saldo pr. 31.12.2019 67 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning af fast ejendom. Der er foretaget periodisering af leje indtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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 gøtgørelser 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 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

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



### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 jendomme. 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 jendomme. 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 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.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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.