



## Skjoldgaard Ejendomme A/S

Finlandgade 1, 1.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 28859740

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.01.2021

---

**Ole Feder Madsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Skjoldgaard Ejendomme A/S

Finlandgade 1, 1.

5000 Odense C

CVR-nr.: 28859740

Hjemsted: Odense C

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Ole Feder Madsen, formand

Bent Ove Larsen

Aase Larsen

Lars Duus Madsen

Rikke Foged Madsen

Lotte Duus Madsen

## Direktion

Lars Duus Madsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Skjoldgaard Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.01.2021

## Direktion

**Lars Duus Madsen**

## Bestyrelse

**Ole Feder Madsen**  
formand

**Bent Ove Larsen**

**Aase Larsen**

**Lars Duus Madsen**

**Rikke Foged Madsen**

**Lotte Duus Madsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Skjoldgaard Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skjoldgaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 25.01.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.126 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende. Der forventes ligeledes et positivt resultat næste år.

Årets overskud er positivt påvirket af dagsværdiregulering på ejendomme med 11 t.kr.

Selskabets ejendomme er værdiansat efter reglerne om investeringsejendomme, hvilket medfører, at ejendommene optages til dagsværdi. Dagsværdien afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

<b>Afkast</b>	<b>Ejendoms- værdi t.kr.</b>	<b>Egen- kapital t.kr.*</b>
7,50%	19.309.911	1.679.879
7,25%	19.920.620	2.156.231
7,00% (indregnet værdi i årsrapporten)	20.574.950	2.666.609
6,75%	21.277.749	3.214.793
6,50%	22.034.610	3.805.144

\* ved en skatteprocent på 22%

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes dog at få en vis indvirkning på selskabets resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2021. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.362.919</b>	<b>1.346.331</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	10.629	71.676
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.373.548</b>	<b>1.418.007</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		707.615	692.808
Andre finansielle indtægter	2	77.044	62.009
Andre finansielle omkostninger	3	(895.110)	(873.134)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.263.097</b>	<b>1.299.690</b>
Skat af årets resultat	4	(122.216)	(133.514)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.140.881</b>	<b>1.166.176</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.126.074	2.057.589
Overført resultat		14.807	(891.413)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.140.881</b>	<b>1.166.176</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		20.574.950	20.564.321
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>20.574.950</b>	<b>20.564.321</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.174.129	6.159.322
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>6.174.129</b>	<b>6.159.322</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.749.079</b>	<b>26.723.643</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.911.832	1.080.215
Andre tilgodehavender		2.446	0
Periodeafgrænsningsposter		46.363	43.359
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.960.641</b>	<b>1.123.574</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.560</b>	<b>36.406</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.964.201</b>	<b>1.159.980</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.713.280</b>	<b>27.883.623</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		417.042	1.109.850
Overført overskud eller underskud		623.494	(84.121)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.126.074	2.057.589
<b>Egenkapital</b>		<b>2.666.610</b>	<b>3.583.318</b>
Udskudt skat		2.953.158	2.830.942
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.953.158</b>	<b>2.830.942</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.497.191	5.330.335
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>6.497.191</b>	<b>5.330.335</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	458.919	465.611
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.916.926	9.444.270
Anden gæld		5.220.476	6.229.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.596.321</b>	<b>16.139.028</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.093.512</b>	<b>21.469.363</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.713.280</b>	<b>27.883.623</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	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	500.000	1.109.850	(84.121)	2.057.589	3.583.318
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.057.589)	(2.057.589)
Årets resultat	0	(692.808)	707.615	1.126.074	1.140.881
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>417.042</b>	<b>623.494</b>	<b>1.126.074</b>	<b>2.666.610</b>

# Noter

## 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme anvendt til udlejning er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets investeringsejendom udgør 7,00% pr. 31. december 2020 (7,00% pr. 31. december 2019), og der er i beregningen anvendt en forventet huslejstigning. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen, hvor det er illustreret, hvordan en ændring i afkastkravet med 0,25%-point i gennemsnit vil påvirke den samlede dagsværdi og egenkapital. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	77.044	62.009
	<b>77.044</b>	<b>62.009</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	498.708	443.455
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	145.600	145.600
Renteomkostninger i øvrigt	217.795	284.079
Øvrige finansielle omkostninger	33.007	0
	<b>895.110</b>	<b>873.134</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	122.216	133.514
	<b>122.216</b>	<b>133.514</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	22.027.946
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.027.946</b>
Dagsværdireguleringer primo	(1.463.625)
Årets dagsværdireguleringer	10.629
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(1.452.996)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.574.950</b>

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	5.049.472
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.049.472</b>
Opskrivninger primo	1.109.850
Andel af årets resultat	707.615
Udbytte	(692.808)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.124.657</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.174.129</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Niels Mathiesen Ejendomme A/S	Odense	A/S	100

## 7 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
Aktier	500	1000	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	458.919	465.611	6.497.191	4.676.224
	<b>458.919</b>	<b>465.611</b>	<b>6.497.191</b>	<b>4.676.224</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Blom Fyn A/S 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.

## **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for lån hos L.D.M. Invest ApS og O.F.M. Invest ApS er deponeret ejerpantebrev stort 500.000 kr. og ejerpantebrev stort 2.500.000 kr. med pant i matr.nr. 250D, landsejerlav: Fredericia Kobbeljorder.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.575 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Niels Mathiesen Ejendomme A/S samt Blom Fyn A/S.

# 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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **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 fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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 dets modervirksomhed og alle modervirksomhedens 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**

#### **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.

agsværdien 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 reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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 tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Der er ikke foretaget binding på reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i modervirksomheden, af udbytte som er vedtaget i dattervirksomheden inden generalforsamlingen i modervirksomheden. Dette indebærer, at der er en forskel på opskrivning af kapitalandele og reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode på egenkapitalen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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.