



## RIBO Ejendomme ApS

Giørtz Plads 3  
6760 Ribe  
CVR-nr. 30488822

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.08.2020

---

**Jon Holm Sørensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	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

RIBO Ejendomme ApS

Giørtz Plads 3

6760 Ribe

CVR-nr.: 30488822

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Jon Holm Sørensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

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

Ribe, den 21.08.2020

**Direktion**

**Jon Holm Sørensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i RIBO Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RIBO Ejendomme 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.

Esbjerg, den 21.08.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jesper Smedegaard Larsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

### **Lasse Lynggaard Wolff**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35802

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med bebyggelse/køb/salg/udleje af bolig- og erhvervsjendomme og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 448 t.kr. mod et overskud på 1.196 t.kr. sidste år.

Årsagen til underskuddet kan henføres momspligtig salg af ombyggede ejendomme, som momsmæssigt er solgt i 2019, men regnskabsmæssigt i 2018. Som følge heraf er årets resultat negativt påvirket af den momsmæssige påvirkning. Ledelsen betegner resultatet som utilfredsstillende.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.539.055</b>	<b>5.554.889</b>
Personaleomkostninger	1	(1.380.920)	(730.932)
Af- og nedskrivninger	2	(617.359)	(1.304.298)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(459.224)</b>	<b>3.519.659</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(20.405)	0
Andre finansielle indtægter	3	47.911	266
Andre finansielle omkostninger	4	(851.802)	(932.965)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.283.520)</b>	<b>2.586.960</b>
Skat af årets resultat	5	835.609	(1.390.628)
<b>Årets resultat</b>		<b>(447.911)</b>	<b>1.196.332</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(447.911)	1.196.332
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(447.911)</b>	<b>1.196.332</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		56.625.753	54.238.316
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.249	83.957
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>56.654.002</b>	<b>54.322.273</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.621.816	0
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>4.621.816</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>61.275.818</b>	<b>54.322.273</b>
Varer under fremstilling		0	7.890.910
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>7.890.910</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		702.536	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		938.873	0
Periodeafgrænsningsposter		27.526	24.351
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.668.935</b>	<b>24.351</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.318.496</b>	<b>13.713.877</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.987.431</b>	<b>21.629.138</b>
<b>Aktiver</b>		<b>66.263.249</b>	<b>75.951.411</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		10.600.000	10.600.000
Overført overskud eller underskud		14.570.536	15.352.655
<b>Egenkapital</b>		<b>25.170.536</b>	<b>25.952.655</b>
Udskudt skat		9.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.385.318	25.784.460
Anden gæld		1.048.007	5.187
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>21.433.325</b>	<b>25.789.647</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	1.077.412	1.232.381
Bankgæld		64.695	0
Deposita		965.518	964.007
Modtagne forudbetalinger fra kunder		523.482	530.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.540	20.158
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.965.490	15.303.175
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	1.342.897
Anden gæld	9	3.000.251	4.815.597
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.650.388</b>	<b>24.209.109</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.083.713</b>	<b>49.998.756</b>
<b>Passiver</b>		<b>66.263.249</b>	<b>75.951.411</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.600.000	15.352.655	25.952.655
Øvrige egenkapitalposter	0	(428.472)	(428.472)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	94.264	94.264
Årets resultat	0	(447.911)	(447.911)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.600.000</b>	<b>14.570.536</b>	<b>25.170.536</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	1.796.380	969.274
Pensioner	184.119	110.226
Andre omkostninger til social sikring	30.082	10.185
	<b>2.010.581</b>	<b>1.089.685</b>
Personaleomkostninger overført til aktiver	(629.661)	(358.753)
	<b>1.380.920</b>	<b>730.932</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>4</b>	<b>2</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	540.914	672.727
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	76.445	631.571
	<b>617.359</b>	<b>1.304.298</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	47.911	0
Renteindtægter i øvrigt	0	266
	<b>47.911</b>	<b>266</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	319.417	295.185
Renteomkostninger i øvrigt	532.385	637.780
	<b>851.802</b>	<b>932.965</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	(44.736)	1.391.229
Ændring af udskudt skat	9.000	0
Regulering vedrørende tidligere år	(799.873)	(601)
	<b>(835.609)</b>	<b>1.390.628</b>

Regulering af skat vedrørende tidligere år skyldes momspligtigt salg af ejendomme, som følge af ombygning. Salgene er momsmæssigt sket i 2019, mens de regnskabsmæssigt er foretaget i 2018.

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	59.187.604	274.634
Tilgange	4.144.204	0
Afgange	(1.312.460)	(5.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>62.019.348</b>	<b>269.634</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.949.288)	(190.677)
Årets afskrivninger	(488.956)	(51.958)
Tilbageførsel ved afgange	44.649	1.250
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.393.595)</b>	<b>(241.385)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>56.625.753</b>	<b>28.249</b>

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	4.642.221
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.642.221</b>
Afskrivninger på goodwill	(7.825)
Andel af årets resultat	(12.580)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(20.405)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.621.816</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Skovkvarteret Byggefelt IV ApS	Ribe	ApS	100

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	823.000	970.000	20.385.318	17.120.505
Anden gæld	254.412	262.381	1.048.007	0
	<b>1.077.412</b>	<b>1.232.381</b>	<b>21.433.325</b>	<b>17.120.505</b>

## 9 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	1.792.649	91.481
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	167.751	92.253
Feriepengeforpligtelser	64.593	65.250
Anden gæld i øvrigt	975.258	4.566.613
	<b>3.000.251</b>	<b>4.815.597</b>

Der er indgået renteswap på tre lån til effektiv sikring af renten fra variabel til fast. Lånenes samlede hovedstol udgør 25.545.937 kr. Aftalerne er indgået i perioden frem til ultimo 2026. Dagsværdien af renteswappen er negativ og udgør 869.278 kr. og er indregnet via egenkapitalen.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tornum Holding som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 46.667 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.

## Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme og salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### 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.

### 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.

### **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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle 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 mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Scrapværdi på bygninger er fastsat til 50% af kostprisen.



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

### **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 uafskrevne merværdier opgjort ved erhvervelse af kapitalandelene i tilknyttede virksomheder. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Merværdier omfattende merværdi på grunde og bygninger opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver. Bygninger afskrives over 50 år, mens der ikke afskrives på grunde. Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Scrapværdi på ejendomme er fastsat til 50% af kostprisen.

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

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger består af renoveringsprojekt med henblik på salg.

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektivere salget.

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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