

## **MIDTJYSK EJENDOMSUDVIKLING ApS**

Sinding Hedevej 117 B  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 30538161

### **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2019

#### **Dirigent**

---

Navn: Thomas Steentoft Wils

## 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	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

MIDTJYSK EJENDOMSUDVIKLING ApS

Sinding Hedevej 117 B

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30538161

Stiftet: 03.06.2014

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Thomas Steentoft Wils

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for MIDTJYSK EJENDOMSUDVIKLING 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.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27.05.2019

### Direktion

Thomas Steentoft Wils

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i MIDTJYSK EJENDOMSUDVIKLING ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MIDTJYSK EJENDOMSUDVIKLING 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.

Silkeborg, den 27.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling, køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet anser årets resultat som tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er optaget til en afkastprocent på 8,5% mod 10% i forhold til 2017.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 1%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 387 t.kr. og ca. 491 t.kr.

### 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</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>633.767</b>	<b>560.816</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		211.523	1.074.067
Af- og nedskrivninger		<u>(61.609)</u>	<u>(57.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>783.681</b>	<b>1.577.883</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(208.436)	60.041
Andre finansielle indtægter	1	4.123	3.333
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(120.894)	(170.738)
Andre finansielle omkostninger		<u>(153.653)</u>	<u>(374.656)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>304.821</b>	<b>1.095.863</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(113.000)</u>	<u>(228.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>191.821</b>	<b>867.863</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>191.821</u>	<u>867.863</u>
		<b>191.821</b>	<b>867.863</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		10.920.474	10.781.994
Investeringsjendomme		4.006.812	3.086.410
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>14.927.286</b>	<b>13.868.404</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	194.833
Andre værdipapirer og kapitalandele		100	100
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>100</b>	<b>194.933</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.927.386</b>	<b>14.063.337</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		93.853	103.333
Andre tilgodehavender		345.714	345.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>439.567</b>	<b>448.333</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>5.795</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>439.567</b>	<b>454.128</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.366.953</b>	<b>14.517.465</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.239.397</u>	<u>1.047.576</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.289.397</u></b>	<b><u>1.097.576</u></b>
Udskudt skat		<u>357.000</u>	<u>244.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>357.000</u></b>	<b><u>244.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.789.713	6.135.901
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>916.728</u>	<u>963.424</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>6.706.441</u></b>	<b><u>7.099.325</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	260.000	123.957
Bankgæld		568.109	1.102.075
Deposita		141.906	145.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	1.369.608
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.018.129	3.025.190
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		971	16.682
Anden gæld		0	262.577
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>31.050</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.014.115</u></b>	<b><u>6.076.564</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.720.556</u></b>	<b><u>13.175.889</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.366.953</u></b>	<b><u>14.517.465</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	1.047.576	1.097.576
Årets resultat	0	191.821	191.821
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.239.397</b>	<b>1.289.397</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.123	3.333
	<b>4.123</b>	<b>3.333</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	113.000	228.000
	<b>113.000</b>	<b>228.000</b>
	<b>Grunde og</b>	<b>Investe-</b>
	<b>bygninger</b>	<b>rings-</b>
	<b>kr.</b>	<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	10.918.994	2.012.343
Tilgange	200.089	708.879
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.119.083</b>	<b>2.721.222</b>
Af- og nedskrivninger primo	(137.000)	0
Årets afskrivninger	(61.609)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(198.609)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	1.074.067
Årets dagsværdireguleringer	0	211.523
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.285.590</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.920.474</b>	<b>4.006.812</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen. Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af beboelsesejendomme.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,5% pr. 31.12.2018 mod 10,0% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 387 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 1%-point vil forøge værdien med 491 t.kr.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	200.000	100
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>100</b>
Nedskrivninger primo	(5.167)	0
Årets nedskrivninger	(208.436)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	13.603	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(200.000)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	220.000	93.562	5.789.713	5.028.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	40.000	30.395	916.728	0
	<b>260.000</b>	<b>123.957</b>	<b>6.706.441</b>	<b>5.028.000</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med T Wils Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskaberne Wils A/S, Glas i Silkeborg ApS samt Sejershaven 14-26 ApS' engagement med Nykredit. Det samlede engagement udgør 14.165 t.kr. pr. 31.12.2018.

## Noter

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.046 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger, herunder administrationsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter. Nettoomsætningen er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

#### 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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Indirekte omkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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
-----------	-------

Scrapværdien udgør 70%.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Investeringsejendomme

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



## Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. 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.

### 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.