



Midtjysk Ejendomsudvikling ApS

Sinding Hedevej 117 B
8600 Silkeborg
CVR-nr. 30538161

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.07.2023

Thomas Steentoft Wils
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Midtjysk Ejendomsudvikling ApS

Sinding Hedevej 117 B

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30538161

Stiftelsesdato: 03.06.2014

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Klaus Nybo Vestrup, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 05.07.2023

Direktion

Klaus Nybo Vestrup

adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Midtjysk Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Midtjysk Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 05.07.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driftsresultatet i regnskabsåret 2022 vurderes ikke tilfredsstillende for selskabets aktiviteter og investeringsejendomme.

Selskabets ledelse oplevede i starten af driftsåret et usikkert ejendomsmarked og at nybyggeri generelt bremsede en del op, dertil en renteutvikling som udviste en historisk hurtig stigning til helt nye renteniveauer. Med baggrund heri blev det besluttet at frasælge nogle ejendomme og derigennem sikre en større frigjort kapital. Salgene har medført en negativ indregning mellem salgspris og bogført værdi for de solgte ejendomme. Dertil er investeringsejendommene indregnet efter nye vurdering med baggrund i højere afkastkrav til ejendommene.

Vedr. fremtiden og de indregnede værdier:

I regnskabsåret 2023 færdiggøres byggeri af 14 boliger og opførelse af 7 parcelhusgrunde. Der forventes igen i 2023 et positivt resultat af driften i selskabet og en mindre balancesum.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

En del af selskabets investeringsejendom er optaget til en afkastprocent på mellem 7,6% - 8,0% mod 5,0% - 6,5% i forhold til 2021. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 7,8% mod 6,2% i 2021. Endvidere er der indhentet selskabsopstilling på 4 ejendomme, og fratrukket estimeret salgsomsotninger til brug for værdiansættelsen.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv ændring værdiregulering på henholdsvis ca. (658) t.kr. og ca. 298 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		645.492	810.865
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.690.962)	(140.689)
Af- og nedskrivninger		(2.638.972)	(68.290)
Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger	1	(1.600.000)	0
Driftsresultat		(5.284.442)	601.886
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(125.343)
Andre finansielle indtægter	2	4.982	5.031
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(713.458)	(300.872)
Andre finansielle omkostninger		(686.359)	(124.975)
Resultat før skat		(6.679.277)	55.727
Skat af årets resultat	3	882.000	(39.850)
Årets resultat		(5.797.277)	15.877
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(5.797.277)	15.877
Resultatdisponering		(5.797.277)	15.877

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		9.601.500	16.183.382
Investeringsejendomme		38.308.078	8.134.170
Materielle aktiver	4	47.909.578	24.317.552
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		100	100
Finansielle aktiver	5	100	100
Anlægsaktiver		47.909.678	24.317.652
Råvarer og hjælpematerialer		4.783.861	0
Varebeholdninger		4.783.861	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.268	62.646
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.028.689	60.627
Udskudt skat		842.300	0
Andre tilgodehavender		808.213	221.463
Tilgodehavender		13.696.470	344.736
Omsætningsaktiver		18.480.331	344.736
Aktiver		66.390.009	24.662.388

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(4.145.415)	1.651.862
Egenkapital		(4.095.415)	1.701.862
Udskudt skat		464.300	504.000
Hensatte forpligtelser		464.300	504.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.125.186	6.348.263
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		762.415	799.492
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.887.601	7.147.755
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	290.000	310.000
Bankgæld		449.203	380.271
Deposita		121.797	220.150
Modtagne forudbetalinger fra kunder		353.686	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.126	22.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.946.511	14.244.973
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.000	5.122
Anden gæld		17.930.200	111.958
Periodeafgrænsningsposter		0	14.296
Kortfristede gældsforpligtelser		63.133.523	15.308.771
Gældsforpligtelser		70.021.124	22.456.526
Passiver		66.390.009	24.662.388
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.651.862	1.701.862
Årets resultat	0	(5.797.277)	(5.797.277)
Egenkapital ultimo	50.000	(4.145.415)	(4.095.415)

Noter

1 Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Regnskabsposten vedrører en nedskrivning til forventet salgsværdi på selskabets varebeholdning, som består af 7 byggegrunde.

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.031
Renteindtægter i øvrigt	4.982	0
	4.982	5.031

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	(882.000)	49.000
Refusion i sambeskatning	0	(9.150)
	(882.000)	39.850

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.580.286	7.041.470
Overførsler	(4.365.598)	0
Tilgange	422.688	32.497.340
Afgange	0	(309.897)
Kostpris ultimo	12.637.376	39.228.913
Af- og nedskrivninger primo	(396.904)	0
Årets nedskrivninger	(2.567.417)	0
Årets afskrivninger	(71.555)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.035.876)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	1.092.700
Årets dagsværdireguleringer	0	(1.690.962)
Tilbageførsel ved afgang	0	(322.573)
Dagsværdireguleringer ultimo	0	(920.835)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.601.500	38.308.078

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettølejen, samt til udbudspriser. Selskabets portefølje af

investeringsjendomme består af beboelsesejendomme. Selskabet har opført 14 rækkehuse som er fuldt udlejet efter balancedagen. Boligerne er opført således at der på sigt er mulighed for at lave individuelle frasalg. Dagsværdien af ejendommene er opgjort ud fra en afkastberegning men understøttet af en vurderet salgspris pr. m2 ved sammenholdelse af m2 priser i området. Ved værdiansættelsen er der ud fra en afkastmodel beregnet et afkastkrav på 3,9%, som svarer til en m2-pris på 23.500 kr. Den samlede størrelse af ejendommene udgør 1.414 m2.

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør i gennemsnit 7,8% pr. 31.12.2022 mod 6,2% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med (658) t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 298 t.kr. En reduktion på 500 kr. i m2 prisen vil reducere værdien med 700 t.kr. mens en forøgelse af m2 prisen på 500 kr. vil hæve værdien med 700 t.kr.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	200.000	100
Kostpris ultimo	200.000	100
Nedskrivninger primo	(200.000)	0
Nedskrivninger ultimo	(200.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	100

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	250.000	270.000	6.125.186	5.266.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	40.000	40.000	762.415	602.415
	290.000	310.000	6.887.601	5.868.415

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte.

8 Eventualforpligtelser

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og anden gæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 47.910 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 andre eksterne omkostninger, herunder administrationsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Nettoomsætningen er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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

Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, er nedskrivninger af varebeholdninger, tilgodehavender og andre omsætningsaktiver, der adskiller sig fra sædvanlige nedskrivninger af disse poster.

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.

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 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, 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 aktiver, 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 aktiver 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:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Scrapværdien udgør 70%.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 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.

Investeringsjendomme 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 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 virksomhedssammenlutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis 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.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

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