
Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 30 61 54 25

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /3 2022

Jens Belling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 8. marts 2022

Direktion

Jens Belling
direktør

Bestyrelse

Frank Michael Larsen
formand

Jens Belling

Jan Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Udviklingsselskabet Dronningborg Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet Dronningborg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 8. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Kristian Rath
statsautoriseret revisor
mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet Udvikingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S
Fynsvej 56
5500 Middelfart

CVR-nr.: 30 61 54 25
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Middelfart

Bestyrelse Frank Michael Larsen, formand
Jens Belling
Jan Sørensen

Direktion Jens Belling

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 795.549, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 1.276.786.

Usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerhed ved indregning og måling knytter sig til selskabets investeringsejendomme, herunder markedets prissætning af byggeretskvaldratmeter og udlejningsboliger, samt niveauet af omkostninger til nedrivning, byggemodning og opførsel. Usikkerheden er beskrevet i note 2, og de væsentligste forudsætninger for måling af investeringsejendomme er beskrevet i note 5.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-347.119	-108.860
Værdireguleringer af investeringsaktiver	5	-5.588	37.847
Bruttotab		-352.707	-71.013
Andre driftsomkostninger		-40.000	0
Resultat før finansielle poster		-392.707	-71.013
Finansielle omkostninger	3	-627.228	-399.277
Resultat før skat		-1.019.935	-470.290
Skat af årets resultat	4	224.386	103.464
Årets resultat		-795.549	-366.826

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-795.549	-366.826
		-795.549	-366.826

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		37.870.203	28.461.591
Materielle anlægsaktiver	5	37.870.203	28.461.591
Anlægsaktiver		37.870.203	28.461.591
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.723	18.642
Andre tilgodehavender		833.889	677.974
Periodeafgrænsningsposter		7.933	39.877
Tilgodehavender		861.545	736.493
Likvide beholdninger		466.270	226.266
Omsætningsaktiver		1.327.815	962.759
Aktiver		39.198.018	29.424.350

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		276.786	1.072.335
Egenkapital		1.276.786	2.072.335
Hensættelse til udskudt skat		80.802	305.188
Hensatte forpligtelser		80.802	305.188
Gæld til realkreditinstitutter		6.381.622	7.280.519
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.381.622	7.280.519
Gæld til realkreditinstitutter	6	925.628	925.628
Kreditinstitutter		2.194	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		134.718	1.165.838
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		21.267.371	12.716.131
Deposita		89.308	98.354
Anden gæld		9.039.589	4.860.357
Kortfristede gældsforpligtelser		31.458.808	19.766.308
Gældsforpligtelser		37.840.430	27.046.827
Passiver		39.198.018	29.424.350
Kapitalberedskab	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.000.000	1.072.335	2.072.335
Årets resultat	0	-795.549	-795.549
Egenkapital 31. december	1.000.000	276.786	1.276.786

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Selskabets kapitalejere, Belling Holding ApS og Stenhøj Husene Holding ApS, har afgivet en ubetinget støtteerklæring over for selskabet. Støtteerklæringen indebærer, at ovenstående selskaber vil yde finansiell støtte i form af lån eller kontanter, i det omfang det måtte blive nødvendigt, med henblik på selskabets fortsatte drift.

Selskabets ledelse aflægger på baggrund af ovenstående regnskabet ud fra en going concern betragtning.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets projektejendomme, der er indregnet som investeringsejendomme og måles til dagsværdi, udgøres af udviklingsejendomme til boligformål. Udvikling af beboelsejendomme kræver nedrivning af eksisterende erhvervsbyggeri samt oprensning af området. Værdien af projektejendomme er behæftet med usikkerhed vedrørende især markedets prissætning af byggeretter, udlejningsboliger samt niveauet af omkostninger til nedrivning, byggemodning og nybyggeri.

Der henvises til beskrivelsen af væsentlige forudsætninger for den indregnede dagsværdi i note 5.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>627.228</u>	<u>399.277</u>
	<u>627.228</u>	<u>399.277</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	0	0
	<u>-224.386</u>	<u>-103.464</u>
	<u>-224.386</u>	<u>-103.464</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	23.649.629
Tilgang i årets løb	9.414.200
Kostpris 31. december	<u>33.063.829</u>
Værdireguleringer 1. januar	4.811.962
Årets værdireguleringer	<u>-5.588</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>4.806.374</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>37.870.203</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på regnskabsmæssige skøn vedrørende forventet salgsværdi og niveauet af omkostninger til nedrivning af eksisterende byggeri og byggemodning. De væsentligste forudsætninger for målingen udgøres af forventet salgsværdi pr. byggeretskvadratmeter, DKK 1.400, omkostninger til nedrivning og byggemodning, der er estimeret til DKK 2,0 mio, afkastkrav for boligbyggeri, 5,00% og bruttoleje pr. kvadratmeter pr. år for boligbyggeri, DKK 900.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.917.124	3.832.328
Mellem 1 og 5 år	3.464.498	3.448.191
Langfristet del	6.381.622	7.280.519
Inden for 1 år	925.628	925.628
	7.307.250	8.206.147

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 8.431, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af:

	37.870.203	28.461.591
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 26.590, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af

	37.870.203	0
--	------------	---

Eventualforpligtelser

Der er ingen kendte eventualforpligtelser pr. 31 december 2021.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkost-

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.