

## **Frese Ejendomme ApS**

Sorøvej 6  
4200 Slagelse  
CVR-nr. 30716337

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jørgen Leif Cadovius

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Frese Ejendomme ApS  
Sorøvej 6  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 30716337  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Jørgen Leif Cadovius, formand  
Søren Østergaard Sørensen, næstformand  
Kim Thorsted Frese  
Claus Thorsted Frese  
Tina Sofie Frese

### Direktion

René Barington, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Frese Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 08.05.2018

### Direktion

René Barington  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Jørgen Leif Cadovius  
formand

Søren Østergaard Sørensen  
næstformand

Kim Thorsted Frese

Claus Thorsted Frese

Tina Sofie Frese

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Frese Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frese Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### 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 revision 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Slagelse, den 08.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11503

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 1.811 t.kr. mod et overskud på 1.388 t.kr. sidste år.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		5.920.258	5.991
Andre driftsindtægter		1.059.008	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.115.748)</u>	<u>(791)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.863.518</b>	<b>5.200</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(2.589.046)</u>	<u>(2.455)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.274.472</b>	<b>2.745</b>
Andre finansielle indtægter	1	63.022	110
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.020.478)</u>	<u>(1.034)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.317.016</b>	<b>1.821</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(505.816)</u>	<u>(433)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.811.200</u></b>	<b><u>1.388</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000
Overført resultat		<u>(188.800)</u>	<u>(612)</u>
		<b><u>1.811.200</u></b>	<b><u>1.388</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		40.216.839	42.694
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>40.216.839</b>	<b>42.694</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>40.216.839</b>	 <b>42.694</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.843.038	1.700
Andre tilgodehavender		59.621	89
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.902.659</b>	<b>1.789</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>1.066.997</b>	 <b>1.267</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>2.969.656</b>	 <b>3.056</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>43.186.495</b>	 <b>45.750</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		891.000	891
Overført overskud eller underskud		8.215.920	7.842
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>2.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>11.106.920</u></b>	<b><u>10.733</u></b>
Udskudt skat	5	<u>4.450.179</u>	<u>4.720</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.450.179</u></b>	<b><u>4.720</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.455.982	21.206
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.593.297</u>	<u>3.025</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>22.049.279</u></b>	<b><u>24.231</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.107.702	2.420
Bankgæld		286.547	731
Leverandører af varer og tjenesteydelser		355.716	923
Skyldig selskabsskat		934.460	457
Anden gæld		<u>1.895.692</u>	<u>1.535</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.580.117</u></b>	<b><u>6.066</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.629.396</u></b>	<b><u>30.297</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>43.186.495</u></b>	<b><u>45.750</u></b>
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	891.000	7.841.621	2.000.000	10.732.621
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	721.922	0	721.922
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(158.823)	0	(158.823)
Årets resultat	0	(188.800)	2.000.000	1.811.200
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>891.000</b>	<b>8.215.920</b>	<b>2.000.000</b>	<b>11.106.920</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	63.022	68
Valutakursreguleringer	0	42
	<b>63.022</b>	<b>110</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.003.614	1.034
Valutakursreguleringer	16.864	0
	<b>1.020.478</b>	<b>1.034</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	775.637	397
Ændring af udskudt skat	(269.821)	4
Regulering vedrørende tidligere år	0	32
	<b>505.816</b>	<b>433</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		66.607.765
Overførsler		(339.415)
Tilgange		732.630
Afgange		(956.363)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>66.044.617</b>
Af- og nedskrivninger primo		(23.913.518)
Overførsler		339.415
Årets nedskrivninger		(2.589.046)
Tilbageførsel ved afgang		335.371
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(25.827.778)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>40.216.839</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	4.404.850	4.668
Gældsforpligtelser	45.329	52
	<b>4.450.179</b>	<b>4.720</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.863.702	1.886	19.455.982	12.425.035
Periodeafgrænsningsposter	244.000	534	2.593.297	0
	<b>2.107.702</b>	<b>2.420</b>	<b>22.049.279</b>	<b>12.425.035</b>

### 7. Finansielle instrumenter

Virksomheden afdækker løbende finansielle risici ved anvendelse af afledte finansielle instrumenter såsom swaps.

Virksomheden har, til sikring af renterisici på optagne realkreditlån, indgået renteswapaftaler med virksomhedens pengeinstitutter. Markedsværdien af renteswaps udgør pr. 31.12.2017 2.837 t.kr. (2016: 3.559 t.kr.) som er indregnet under regnskabsposten anden gæld. Årets værdiregulering af renteswaps er i årsregnskabet indregnet direkte på egenkapitalen, dog korrigeret for skatteværdien heraf.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Frese Holding ApS 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.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommene. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 40.217 t.kr.

Likvide beholdninger er deponeret til sikkerhed for selskabets finansielle sikringsinstrumenter med i alt 1.062 t.kr.

## Noter

### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder i øvrigt**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for moderselskabets kreditfaciliteter, som er maksimeret til i alt 500 t.kr. Trækket på kreditrammen udgør på balancedagen 433 kr.

Frese Ejendomme ApS deltog i en skattefri grenspaltning med virkning pr. 01.01.2016, hvor grunde og bygninger samt tilhørende gældsforpligtelser blev overført fra Frese A/S. Virksomheden hæfter som følge heraf solidarisk for de forpligtelser som bestod på spaltningstidspunktet.

### **10. Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Frese Holding ApS, Sorøvej 8, 4200 Slagelse, CVR-nr. 73365716.

## 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.

### 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

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i den periode, huslejen vedrører.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter fra avancer ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### 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

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.

#### 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



## Anvendt regnskabspraksis

vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 modervirksomheden og alle 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

#### 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 finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

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
Installationer mv.	3-25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

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