



## JOE ApS

Magnoliavej 10  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 32670253

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.03.2022

---

**Jens Olaf Erichsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JOE ApS

Magnoliavej 10

5250 Odense SV

CVR-nr.: 32670253

Stiftelsesdato: 22.01.2010

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Telefonnummer: 63170621

## Direktion

Jens Olaf Erichsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for JOE 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 04.03.2022

**Direktion**

**Jens Olaf Erichsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i JOE ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JOE ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

Kolding, den 04.03.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. statusdagen udgør 59.400 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen herom i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6.348 t.kr., jf. omtale herom i note 6.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.451.824</b>	<b>3.499.195</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.350.000	12.500
Personaleomkostninger	2	(210.345)	(170.466)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.591.479</b>	<b>3.341.229</b>
Andre finansielle indtægter	3	717.600	634.429
Andre finansielle omkostninger	4	(965.960)	(492.706)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.343.119</b>	<b>3.482.952</b>
Skat af årets resultat	5	(947.016)	(760.180)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.396.103</b>	<b>2.722.772</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.396.103	2.722.772
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.396.103</b>	<b>2.722.772</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		59.400.000	58.350.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		115.210	56.000
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>59.515.210</b>	<b>58.406.000</b>
Andre tilgodehavender		3.000.000	2.289.375
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>3.000.000</b>	<b>2.289.375</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>62.515.210</b>	<b>60.695.375</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		88.344	84.989
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.007.422	713.103
Andre tilgodehavender		61.342	11.845
Periodeafgrænsningsposter		14.897	27.529
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.172.005</b>	<b>837.466</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.108.297	4.860.202
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>6.108.297</b>	<b>4.860.202</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>96.352</b>	<b>500.056</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.376.654</b>	<b>6.197.724</b>
<b>Aktiver</b>		<b>70.891.864</b>	<b>66.893.099</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	8	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		13.199.498	9.803.395
<b>Egenkapital</b>		<b>13.279.498</b>	<b>9.883.395</b>
Udskudt skat	9	6.122.676	5.834.476
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.122.676</b>	<b>5.834.476</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.311.249	6.645.264
Deposita		1.763.051	1.769.459
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.934.315	40.131.681
Anden gæld		500.000	850.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>49.508.615</b>	<b>49.396.404</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	385.784	383.557
Bankgæld		534.912	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.341	34.871
Skyldig skat		658.816	730.620
Anden gæld		254.188	585.558
Periodeafgrænsningsposter		67.034	44.218
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.981.075</b>	<b>1.778.824</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>51.489.690</b>	<b>51.175.228</b>
<b>Passiver</b>		<b>70.891.864</b>	<b>66.893.099</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	9.803.395	9.883.395
Årets resultat	0	3.396.103	3.396.103
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>13.199.498</b>	<b>13.279.498</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravene med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6.348 t.kr., jf. omtale herom i note 6.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	174.545	168.955
Andre omkostninger til social sikring	1.805	1.511
Andre personaleomkostninger	33.995	0
	<b>210.345</b>	<b>170.466</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	65.428	5.659
Renteindtægter i øvrigt	1.296	52.834
Valutakursreguleringer	1	0
Dagsværdireguleringer	350.525	413.963
Øvrige finansielle indtægter	300.350	161.973
	<b>717.600</b>	<b>634.429</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	115.664	157.147
Valutakursreguleringer	0	10
Øvrige finansielle omkostninger	850.296	335.549
	<b>965.960</b>	<b>492.706</b>

## 5 Skat af årets resultat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	658.816	730.620
Ændring af udskudt skat	288.200	29.560
	<b>947.016</b>	<b>760.180</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	64.014.968	73.375
Tilgange	0	59.210
Afgange	(300.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>63.714.968</b>	<b>132.585</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(17.375)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(17.375)</b>
Dagsværdireguleringer primo	(5.664.968)	0
Årets dagsværdireguleringer	1.350.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(4.314.968)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>59.400.000</b>	<b>115.210</b>

Selskabets investeringsejendomme består af følgende ejendomstyper:

- beboelsesejendomme beliggende i København
- kombineret erhvervs- og beboelsesejendom beliggende i København
- erhvervsjendom beliggende i Odense

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- beboelsesejendomme 2,25% - 4,25% (31.12.2020: 2,25% - 4,25%)
- kombineret erhvervs- og beboelsesejendomme 4,25% (31.12.2020: 4,25%)
- erhvervsjendomme 9,75% (31.12.2020: 9,75%)

Det gennemsnitlige afkastkrav på selskabets investeringsejendomme udgør 4,47% pr. 31.12.2021 (4,46% pr. 31.12.2020).

Investeringsejendomme, som står tomme, er under ombygning, reovering mv., optages til den faktiske kostpris, da det ikke er muligt at opgøre dagsværdien. Indregning til dagsværdi vil ske, når der er grundlag herfor.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med igennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6.348 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med vurdering af selskabets investeringsejendomme.

## 7 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	2.289.375
Tilgange	3.500.000
Afgange	(2.789.375)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.000.000</b>

## 8 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-anparter	10	100	1.000
B-anparter	790	100	79.000
	<b>800</b>		<b>80.000</b>

## 9 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	6.122.676	5.834.476
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>6.122.676</b>	<b>5.834.476</b>

Bevægelser i året	2021 kr.	2020 kr.
Primo	5.834.476	5.804.916
Indregnet i resultatopgørelsen	288.200	29.560
<b>Ultimo</b>	<b>6.122.676</b>	<b>5.834.476</b>

## 10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	335.784	333.557	6.311.249	4.981.007
Deposita	0	0	1.763.051	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	40.934.315	0
Anden gæld	50.000	50.000	500.000	300.000
	<b>385.784</b>	<b>383.557</b>	<b>49.508.615</b>	<b>5.281.007</b>

## 11 Dagsværdioplysninger

	<b>Bolig- ejendomme kr.</b>	<b>Børsnoterede værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo	59.400.000	6.108.297
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.350.000	350.525

## 12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JOE Holding 1 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært 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.

## 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.300.000 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.

## 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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at disse forfalder.

### 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.

### 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.

### **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, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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 aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3 - 5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investeringsejendomme**

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

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**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 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.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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