



Bytorv Horsens ApS

Rued Langgaards Vej 8
2300 København S
CVR-nr. 33050283

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.08.2020

Stig German Mathiasen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bytorv Horsens ApS
Rued Langgaards Vej 8
2300 København S

CVR-nr.: 33050283
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Lars Johansson, formand
Jesper Andreasen
Stefan Valentin Wigren
Henrik Duhn
Søren Brogaard Pedersen

Direktion

Claus Tychsen, direktør
Stig German Mathiasen, direktør
Henrik Duhn, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Bytorv Horsens 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. august 2020

Direktion

Claus Tychsen
direktør

Stig German Mathiasen
direktør

Henrik Duhn
direktør

Bestyrelse

Lars Johansson
formand

Jesper Andreasen

Stefan Valentin Wigren

Henrik Duhn

Søren Brogaard Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bytorv Horsens ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bytorv Horsens ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 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 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:

- 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 anvendte 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 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.

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 herudover 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.

København, den 31. august 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32127

Allan Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje shoppingcentret Bytorv Horsens.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 220.553 t.kr. og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en positiv egenkapital på 31.046 t.kr.

Årets resultat er påvirket af større ændringer i finansielle poster i forbindelse med et ejerskifte, hvorved der er opnået en balance mellem selskabets gæld og anlægsaktiver. Selskabskapitalen er blevet væsentligt styrket.

Selskabets resultat før værdiregulering anses for tilfredsstillende.

Bytorv Horsens undergår i 2019 – 2021 en omfattende revitaliseringsproces, der indebærer væsentlige bygningsmæssige moderniseringer og betydelige ændringer i lejersammensætningen. Revitaliseringen forventes at styrke Bytorv Horsens markedsposition, forøget antallet af kunder, øge lejernes og dermed selskabets omsætning og herved resultere i en øget værdi af selskabet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening, som kapitaliseres med ledelsens skøn til afkastkrav. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis planlagte investeringer, lejerabatter, optrapningsordninger, midlertidige indtægtsreduktioner som følge af forventet indkøringsperiode for lejere, hvis leje er baseret på omsætning, og forventet tomgang.

Afkastkravet baseres på samfundsmæssige forhold og individuelle kvalitetsforhold på ejendommene og anses for konservativt, idet der er lagt vægt på usikkerheder i forbindelse med den igangværende revitalisering af Bytorv Horsens og markeds-mæssige usikkerheder som følge af COVID19. Opgørelsen til dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn, da der ikke foreligger ekstern vurdering.

Begivenheder efter balancedagen

Butikkerne i Bytorv Horsens blev som en følge af COVID-19 påtvunget lukket den 18. marts 2020. Selskabets ledelse tog initiativ til at hjælpe butikkerne bedst muligt gennem krisen. Et mindre antal lejere besluttede i forbindelse med nedlukningen at opsigte deres leje-forhold. De fleste af disse lejermål er genudlejet på markeds-mæssige vilkår. Butikkerne i Bytorv Horsens er i maj 2020 genåbnet.

Bytorv Horsens har indført en lang række sundhedsmæssige foranstaltninger, som skal gøre det trygt for kunderne at færdes i centret. Centrets kunder er efter genåbningen kommet talstærkt tilbage og med en stor købelyst, hvilket giver fornyet optimisme om fremtiden. Det må dog forventes, at nedlukningen i 2020 vil have en negativ påvirkning, både for butikkerne og for Bytorv Horsens, primært som følge af indtægtstab på lejere, hvis lejebetaling alene eller primært er bestemt af deres omsætning.

Der er efter regnskabsårets afslutning, udover ovenstående, ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		22.107.207	22.269.454
Andre driftsindtægter	1	181.574.071	0
Andre eksterne omkostninger		(6.366.408)	(1.941.418)
Ejendomsomkostninger		(11.059.744)	(8.566.260)
Bruttoresultat		186.255.126	11.761.776
Personaleomkostninger	2	(532.253)	(533.233)
Driftsresultat		185.722.873	11.228.543
Andre finansielle indtægter		86.239	1.594.961
Andre finansielle omkostninger		(1.873.366)	(116.038)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		183.935.746	12.707.466
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		36.269.265	(47.131.600)
Resultat før skat		220.205.011	(34.424.134)
Skat af årets resultat	3	347.948	(8.734)
Årets resultat		220.552.959	(34.432.868)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		220.552.959	(34.432.868)
Resultatdisponering		220.552.959	(34.432.868)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		219.398.068	178.100.000
Materielle aktiver	4	219.398.068	178.100.000
Anlægsaktiver		219.398.068	178.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.121.000	61.544
Andre tilgodehavender		770.814	2.182.042
Tilgodehavende selskabsskat		58.000	0
Periodeafgrænsningsposter		196.343	417.140
Tilgodehavender		2.146.157	2.660.726
Likvide beholdninger		14.591.217	24.034.956
Omsætningsaktiver		16.737.374	26.695.682
Aktiver		236.135.442	204.795.682

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		2.580.000	1.080.000
Overført overskud eller underskud		28.466.317	(205.586.642)
Egenkapital		31.046.317	(204.506.642)
Gæld til realkreditinstitutter		198.448.906	367.297.838
Deposita		3.802.128	3.993.577
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	25.100.007
Anden gæld		18.366	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	202.269.400	396.391.422
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	200.209	595.376
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.984	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		748.784	398.871
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	11.201.697
Skyldig selskabsskat		0	333.734
Anden gæld		1.858.748	381.224
Kortfristede gældsforpligtelser		2.819.725	12.910.902
Gældsforpligtelser		205.089.125	409.302.324
Passiver		236.135.442	204.795.682
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.080.000	(205.586.642)	(204.506.642)
Kapitalforhøjelse	1.500.000	13.500.000	15.000.000
Årets resultat	0	220.552.959	220.552.959
Egenkapital ultimo	2.580.000	28.466.317	31.046.317

Noter

1 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består væsentligst af gevinst ved eftergivelse af gæld til kreditinstitut.

2 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	532.253	533.233
	532.253	533.233
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	8.734
Regulering vedrørende tidligere år	(347.948)	0
	(347.948)	8.734

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	427.094.345
Tilgange	5.028.803
Kostpris ultimo	432.123.148
Dagsværdireguleringer primo	(248.994.345)
Årets dagsværdireguleringer	36.269.265
Dagsværdireguleringer ultimo	(212.725.080)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	219.398.068

Selskabets investeringsejendom består af et butikscenter på 16.196 m² beliggende i Horsens. Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Dagsværdien beregnes på baggrund af den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og kapitaliseret med et afkastkrav på 7,25 % (2018 8,50 %). Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis planlagte investeringer, lejerabatter, optrappingsordninger, midlertidige indtægtsreduktioner som følge af forventet indkøringsperiode for lejere, hvis leje er baseret på omsætning, og forventet tomgang. En stigning på 0,25% i afkastkrav betyder et fald på ca. 9 mio. kr. i markedsværdi.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	200.209	595.376	198.448.906	197.287.753
Deposita	0	0	3.802.128	0
Anden gæld	0	0	18.366	0
	200.209	595.376	202.269.400	197.287.753

6 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv udgørende 30 mio. kr. (2018: 38 mio.kr.)

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SSCP Projekt BH ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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 administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, i alt 198,6 mio. kr. er der givet pant i ejendommen som står til bogført værdi på 219,4 mio. kr.

Til sikkerhed for opfyldelse af enhver forpligtelse som selskabet har eller måtte få overfor Jyske Realkredit A/S stilles pant i den til enhver tid indestående saldo incl. påløbne renter på to definerede likvide konti i Jyske Bank. Den bogførte værdi af disse konti udgør pr. 31.12.19 13.825 t.kr.

9 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

SSCP BH Holding ApS, Gammel Strand 34, 1202 København K, ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

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. Der er foretaget ændringer i klassifikationer, men dette ændrer ikke på regnskabet som helhed.

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

Nettoomsætningen består primært af indtægter fra udlejning af ejendom samt opkrævning af driftsudgifter. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag. Rabatter periodiseres og indtægtsføres over lejekontraktens løbetid.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt kursregulering af lån mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger til banken, bankgebyrer, amortisering af finansielle forpligtelser, nettokurstab vedrørende gæld, samt renter og bidrag på prioritetsgæld.

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

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.

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 planlagte investeringer, lejerabatter, optrappingsordninger, midlertidige indtægtsreduktioner som følge af forventet indkøringsperiode for lejere, hvis leje er baseret på omsætning, og forventet tomgang.

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.

Tilgodehavende og skyldig 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 aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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