



## JL Rungsted Ejendomme 2 ApS

Bygstubben 5  
2950 Vedbæk  
CVR-nr. 33599609

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.06.2022

---

**Morten Wind Lindegaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JL Rungsted Ejendomme 2 ApS

Bygstubben 5

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 33599609

Stiftelsesdato: 15.04.2011

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Morten Wind Lindegaard, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for JL Rungsted Ejendomme 2 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.

Trørød, den 27.06.2022

**Direktion**

**Morten Wind Lindegaard**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i JL Rungsted Ejendomme 2 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JL Rungsted Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 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 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 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.

### 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 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 27.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendomme, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2021 udgør et overskud på 4.396 t.kr.

Årets værdiregulering af ejendomme er positiv med 4.460 t.kr. Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommenes afkastkrav er fastsat mellem 5,50% og 6,25%.

Pr. 31. december 2021 udgør de samlede aktiver 56.009 t.kr., heraf udgør ejendomsporteføljen 55.910 t.kr. og pr. 31. december 2021 udgør egenkapitalen 18.779 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabets note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		2.763.840	2.541.446
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.460.000	1.200.000
Andre driftsindtægter		81.476	22.426
Andre eksterne omkostninger		(973.750)	(1.409.567)
Ejendomsomkostninger		(20.580)	(260.213)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.310.986</b>	<b>2.094.092</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(675.274)	(543.489)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.635.712</b>	<b>1.550.603</b>
Skat af årets resultat	2	(1.239.586)	(343.494)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.396.126</b>	<b>1.207.109</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.396.126	1.207.109
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.396.126</b>	<b>1.207.109</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		55.910.000	51.450.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>55.910.000</b>	<b>51.450.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.910.000</b>	<b>51.450.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	20.672
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		69.414	77.506
Periodeafgrænsningsposter		25.193	2.474
<b>Tilgodehavender</b>		<b>94.607</b>	<b>100.652</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.405</b>	<b>86.739</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>99.012</b>	<b>187.391</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.009.012</b>	<b>51.637.391</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		18.699.291	14.303.165
<b>Egenkapital</b>		<b>18.779.291</b>	<b>14.383.165</b>
Udskudt skat		4.158.000	2.849.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.158.000</b>	<b>2.849.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.292.347	28.394.087
Deposita		1.028.161	1.447.261
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>28.320.508</b>	<b>29.841.348</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.093.671	1.085.209
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.264	183.040
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.752.611	2.390.228
Anden gæld		796.667	905.401
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.751.213</b>	<b>4.563.878</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.071.721</b>	<b>34.405.226</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.009.012</b>	<b>51.637.391</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	14.303.165	14.383.165
Årets resultat	0	4.396.126	4.396.126
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>18.699.291</b>	<b>18.779.291</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	107.050	109.249
Renteomkostninger i øvrigt	203.058	422.203
Øvrige finansielle omkostninger	365.166	12.037
	<b>675.274</b>	<b>543.489</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	1.309.000	421.000
Refusion i sambeskatning	(69.414)	(77.506)
	<b>1.239.586</b>	<b>343.494</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	43.336.948
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.336.948</b>
Dagsværdireguleringer primo	8.113.052
Årets dagsværdireguleringer	4.460.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>12.573.052</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>55.910.000</b>

Selskabets investeringsejendommene består af 3 erhvervsejendomme på 1.695 m<sup>2</sup> beliggende i Farum, 1.500 m<sup>2</sup> i Allerød og 2.634 m<sup>2</sup> beliggende i Ringsted.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,9% pr. 31.12.2021 (6,3% pr. 31.12.2020). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,29 mio.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Erhvervsejendom beliggende i Farum, 5,50% (31.12.2020, 6,00%)
- Erhvervsejendom beliggende i Allerød, 6,00% (31.12.2020, 6,50%)
- Erhvervsejendom beliggende i Ringsted, 6,25% (31.12.2020, 6,25%)

#### 4 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	1.093.671	1.085.209	27.292.347	22.055.726
Deposita	0	0	1.028.161	0
	<b>1.093.671</b>	<b>1.085.209</b>	<b>28.320.508</b>	<b>22.055.726</b>

#### 5 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationselskab. 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.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.242 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 55.910 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr, med pant i ovenstående ejendomme over for koncernforbundne selskabet.

#### 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
JL Rungsted Holding ApS, Hørsholm Danmark, CVR-nr.: 32943020

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
JL Rungsted Ejendomme ApS, Rudersdal Danmark, CVR-nr.: 33599137

# 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

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for rabatter indregnes under indtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### 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, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 indgår i en sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationsselskab, sammen med alle øvrige 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**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventede tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.



**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 nominal værdi.