
KTVN A/S

Grønnegade 20 B, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 47 48 38

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/4 2016

Jesper Norup
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KTVN 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. april 2016

Direktion

Peter Vase

Bestyrelse

Jens Alfred Iversen
formand

Peter Vase

Jesper Norup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KTVN A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KTVN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 19. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KTVN A/S
Grønnegade 20 B
7100 Vejle

CVR-nr.: 35 47 48 38
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Jens Alfred Iversen, formand
Peter Vase
Jesper Norup

Direktion

Peter Vase

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets investeringsstrategi fokuserer primært på velbeliggende boligudlejningsejendomme. Der er i 2015 købt én ejendom i Børkop, så porteføljen i dag består af 4 boligudlejningsejendomme. Herudover har selskabet i 2015 købt ejendomsselskabet Hollændervej 14 ApS, som omfatter én boligudlejningsejendom beliggende i Kolding centrum.

Ved opgørelsen af dagsværdien pr. 31 december 2015 er ejendomsporteføljen samlet positivt værdireguleret med DKK 12.438.634, hvorefter værdien af investeringsejendomme pr. 31 december 2015 udgør DKK 168.500.000.

Selskabets kapital er i regnskabsåret 2015 kontant forhøjet med DKK 3.500.000.

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud efter skat på DKK 15.594.200 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 30.973.323.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

De driftsmæssige risici består i tomgang og driftsomkostninger. Selskabet har en strategi om primært at eje og udleje attraktivt beliggende boligudlejningsejendomme.

Markedsrisici

De balancemæssige risici består hovedsageligt i værdiansættelse af investeringsejendomme, der værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdierne for selskabets ejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret model jf. selskabets regnskabspraksis samt note 1 og 5.

Valutarisici

Selskabet har hverken lån i fremmed valuta eller benytter afledte finansielle instrumenter til gældspleje.

Renterisici

Et stigende renteniveau vil forringe den primære drift. Risikoen anses for begrænset.

Ledelsesberetning

Kreditrisici

Ledelsen forventer ikke likviditetsmæssige udfordringer i den kommende tid, da de eksisterende kreditrammer er tilstrækkelige, samt at ejendomsdriften bidrager med positiv likviditet.

Forventninger for det kommende år

For 2016 forventes et driftsresultat – før værdireguleringer – som overstiger 2015.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 8.157.045 | 3.138.940 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 2 | 12.438.634 | 3.261.824 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 20.595.679 | 6.400.764 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 6 | 1.056.529 | 0 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 1.138 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -1.849.242 | -643.558 |
| Resultat før skat | | 19.802.966 | 5.758.344 |
| Skat af årets resultat | 4 | -4.208.766 | -1.379.221 |
| Årets resultat | | 15.594.200 | 4.379.123 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|-------------------|------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 1.056.529 | 0 |
| Overført resultat | 14.537.671 | 4.379.123 |
| | 15.594.200 | 4.379.123 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 168.500.000 | 114.176.425 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 168.500.000 | 114.176.425 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 6 | 4.120.291 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 4.120.291 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 172.620.291 | 114.176.425 |
| Aktiver | | 172.620.291 | 114.176.425 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital | | 11.000.000 | 7.500.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 1.056.529 | 0 |
| Overført resultat | | 18.916.794 | 4.379.123 |
| Egenkapital | 7 | 30.973.323 | 11.879.123 |
| Hensættelse til udskudt skat | 8 | 3.429.000 | 742.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 3.429.000 | 742.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 122.297.108 | 87.211.423 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 4.464.598 | 6.760.417 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | 126.761.706 | 93.971.840 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9 | 1.360.198 | 671.176 |
| Kreditinstitutter | | 659.136 | 116.731 |
| Deposita og forudbetalt leje | | 3.601.626 | 2.880.051 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 23.231 | 51.970 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 9 | 4.032.443 | 3.225.000 |
| Selskabsskat | | 1.521.766 | 637.221 |
| Anden gæld | | 257.862 | 1.313 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 11.456.262 | 7.583.462 |
| Gældsforpligtelser | | 138.217.968 | 101.555.302 |
| Passiver | | 172.620.291 | 114.176.425 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 10 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

KTVN A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

De anvendte skøn er baseret på 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 henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 12.404.844 | 3.442.147 |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | 4.137 | -283.436 |
| Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v. | 29.653 | 103.113 |
| | <u>12.438.634</u> | <u>3.261.824</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 599.614 | 139.695 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.234.540 | 503.863 |
| Kursreguleringer omkostninger | 15.088 | 0 |
| | <u>1.849.242</u> | <u>643.558</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 1.521.766 | 637.221 |
| Årets udskudte skat | 2.687.000 | 742.000 |
| | <u>4.208.766</u> | <u>1.379.221</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme <u>DKK</u> |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2015 | 110.734.278 |
| Tilgang i årets løb | <u>41.918.731</u> |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>152.653.009</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2015 | 3.442.147 |
| Årets værdireguleringer | <u>12.404.844</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2015 | <u>15.846.991</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>168.500.000</u> |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,15 % - 6,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,25% vil påvirke dagsværdien i niveauet MDKK 7,4.

Noter til årsregnskabet

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|-------------------------|-----------------|
| 6 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 0 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 11.063.762 | 0 |
| Modtaget udbytte | -8.000.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>3.063.762</u> | <u>0</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2015 | 0 | 0 |
| Årets resultat | <u>1.056.529</u> | <u>0</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2015 | <u>1.056.529</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>4.120.291</u> | <u>0</u> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |
|---------------------|----------|-----------------|-------------------------|
| Hollændervej 14 ApS | Vejle | 80.000 | 100% |

7 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|--------------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 7.500.000 | 0 | 4.379.123 | 11.879.123 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 3.500.000 | 0 | 0 | 3.500.000 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>1.056.529</u> | <u>14.537.671</u> | <u>15.594.200</u> |
| Egenkapital 31. december 2015 | <u>11.000.000</u> | <u>1.056.529</u> | <u>18.916.794</u> | <u>30.973.323</u> |

Selskabskapitalen består af 11.000.000 aktier à nominelt DKK 1 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 8 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 3.519.000 | 827.000 |
| Låneomkostninger | -29.000 | -18.000 |
| Gældsforpligtelser | -61.000 | -67.000 |
| | 3.429.000 | 742.000 |

9 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:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|------------------|--------------------|-------------------|
| Efter 5 år | 113.067.125 | 81.544.169 |
| Mellem 1 og 5 år | 9.229.983 | 5.667.254 |
| Langfristet del | 122.297.108 | 87.211.423 |
| Inden for 1 år | 1.360.198 | 671.176 |
| | 123.657.306 | 87.882.599 |

Gæld til tilknyttede virksomheder

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Mellem 1 og 5 år | 4.464.598 | 6.760.417 |
| Langfristet del | 4.464.598 | 6.760.417 |
| Inden for 1 år | 3.874.992 | 3.225.000 |
| Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder | 157.451 | 0 |
| Kortfristet del | 4.032.443 | 3.225.000 |
| | 8.497.041 | 9.985.417 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Sikkerhedsstillelser | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på | <u>168.500.000</u> | <u>114.176.425</u> |

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kirk & Thorsen A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KTVN A/S for 2015 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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 med dets ultimative moderselskab og dennes dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

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

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

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponerin-

Regnskabspraksis

gen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.