Deloitte.

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

# Triton Ejendomme A/S

Plutovej 1
8700 Horsens
CVR-nr. 36712449

# Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.03.2017

**Dirigent**

Navn: Torben Brøgger-Mikkelsen

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2016 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomhed**
Triton Ejendomme A/S
Plutovej 1
8700 Horsens

CVR-nr.: 36712449
Hjemsted: Horsens
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

**Bestyrelse**
Lars Arenfeldt Jensen, formand
Erik Rehnquist
Torben Brøgger-Mikkelsen
Mikael Hougaard Kristoffersen

**Direktion**
Erik Rehnquist

**Revisor**
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Triton Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 03.03.2017

**Direktion**

Erik Rehnquist

**Bestyrelse**

Lars Arenfeldt Jensen
formand

Erik Rehnquist

Torben Brøgger-Mikkelsen

Mikael Hougaard Kristoffersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Triton Ejendomme A/S**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Triton Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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, fortager 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.

Aarhus, den 03.03.2017

**Deloitte**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

**Hovedaktivitet**
Selskabets formål er at drive handel, byggeri og entreprisevirksomhed samt at eje, sælge og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**
Årets resultat udviser et overskud på 7,3 mio.kr. og anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

**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 ejendommes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet 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 2016

| | Note | 2016<br>kr. | 2015<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste** | | **736.964** | **(67.512)** |
| Personaleomkostninger | 1 | (1.078.026) | (82.953) |
| **Driftsresultat** | | **(341.062)** | **(150.465)** |
| Andre finansielle indtægter | | 7.110 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | | (726.339) | (256.582) |
| **Resultat før dagsværdireguleringer og skat** | | **(1.060.291)** | **(407.047)** |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 10.426.351 | 4.688.440 |
| **Resultat før skat** | | **9.366.060** | **4.281.393** |
| Skat af årets resultat | 2 | (2.063.016) | (941.049) |
| **Årets resultat** | | **7.303.044** | **3.340.344** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Overført resultat | | 7.303.044 | 3.340.344 |
| | | **7.303.044** | **3.340.344** |

# Balance pr. 31.12.2016

| | Note | 2016<br>kr. | 2015<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Investeringsejendomme | | 52.478.965 | 21.965.953 |
| Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | | 0 | 390.000 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 3 | **52.478.965** | **22.355.953** |
| **Anlægsaktiver** | | **52.478.965** | **22.355.953** |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 189.951 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 144.776 | 13.018 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 39.951 |
| **Tilgodehavender** | | **334.727** | **52.969** |
| **Likvide beholdninger** | 4 | **14.564.888** | **102.069** |
| **Omsætningsaktiver** | | **14.899.615** | **155.038** |
| **Aktiver** | | **67.378.580** | **22.510.991** |

# Balance pr. 31.12.2016

| | Note | 2016<br>kr. | 2015<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 10.193.388 | 3.340.344 |
| **Egenkapital** | | **10.693.388** | **3.390.344** |
| Udskudt skat | | 2.790.000 | 981.000 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **2.790.000** | **981.000** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 18.298.470 | 0 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 5 | **18.298.470** | **0** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 646.433 | 0 |
| Bankgæld | | 24.104.633 | 12.038.421 |
| Deposita | | 621.452 | 123.200 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 117.204 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 321.396 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 8.451.595 | 2.600.000 |
| Skyldig selskabsskat | | 254.016 | 0 |
| Anden gæld | | 726.519 | 3.378.026 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 353.474 | 0 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **35.596.722** | **18.139.647** |
| **Gældsforpligtelser** | | **53.895.192** | **18.139.647** |
| **Passiver** | | **67.378.580** | **22.510.991** |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

# Egenkapitalopgørelse for 2016

| | Virksomheds-kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---|---|---|---|
| Egenkapital primo | 50.000 | 3.340.344 | 3.390.344 |
| Kapitalforhøjelse | 450.000 | (450.000) | 0 |
| Årets resultat | 0 | 7.303.044 | 7.303.044 |
| **Egenkapital ultimo** | **500.000** | **10.193.388** | **10.693.388** |

# Noter

| | 2016<br>kr. | 2015<br>kr. |
|---|---|---|
| **1. Personaleomkostninger** | | |
| Gager og lønninger | 1.012.890 | 77.279 |
| Pensioner | 65.136 | 5.674 |
| | **1.078.026** | **82.953** |
| | | |
| Antal ansatte pr. balancedagen | **2** | |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | **1** | |

| | 2016<br>kr. | 2015<br>kr. |
|---|---|---|
| **2. Skat af årets resultat** | | |
| Aktuel skat | 254.016 | (39.951) |
| Ændring af udskudt skat | 1.809.000 | 981.000 |
| | **2.063.016** | **941.049** |

| | Investerings-ejendomme<br>kr. | Forud-betalinger for materielle anlægs-aktiver<br>kr. |
|---|---|---|
| **3. Materielle anlægsaktiver** | | |
| Kostpris primo | 17.277.513 | 390.000 |
| Overførsler | 390.000 | (390.000) |
| Tilgange | 26.346.661 | 0 |
| Afgange | (5.590.953) | 0 |
| **Kostpris ultimo** | **38.423.221** | **0** |
| | | |
| Dagsværdireguleringer primo | 4.688.440 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 10.183.600 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | (816.296) | 0 |
| **Dagsværdireguleringer ultimo** | **14.055.744** | **0** |
| | | |
| **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **52.478.965** | **0** |

# Noter

Selskabets investeringsejendomme består af 13 boligejendomme beliggende i Horsens (7), Kolding (4) og Vejle (2).

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Horsens 5,5% (31.12. 2015; 6,0%)
- Boligejendomme beliggende i Kolding 5,25% (31.12. 2015; 6,0%)
- Boligejendomme beliggende i Vejle er begge købt i 2016. Den ene er solgt i januar 2017 og måles til salgsværdi, mens den anden skal ombygges, hvorfor den måles til kostpris.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,4% pr. 31.12.2016 (31.12.2015; 6,0%)

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,3 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 4,0 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør 376 kr. mod 252 kr. sidste år. Den samlede størrelse på ejendommene udgør 4.066 m2. Lejerne har i kontrakterne en uopsigelighed på tre måneder.

**4. Likvide beholdninger**

Af de likvide beholdninger indestår 6.421 t.kr på deponeringskonti.

| | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald efter 12 måneder 2016 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|---|---|---|
| **5. Langfristede gældsforpligtelser** | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 646.433 | 18.298.470 | 16.160.833 |
| | **646.433** | **18.298.470** | **16.160.833** |

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Milton Holding Horsens A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

# Noter

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebreve på nom. 12.135 t.kr i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi ved status udgør 52.479 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 29.249 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr status udgør 52.479 t.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 med enkelte reklassifikationer.

**Manglende sammenlignelighed**
Selskabet er stiftet pr 14.04.2015, hvorfor sidste regnskabsår udgjorde ca. 9 måneder. Dette regnskabsår er således ikke direkte sammenligneligt med foregående regnskabsår.

**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 og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**
Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

# Anvendt regnskabspraksis

**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.

**Andre finansielle omkostninger**
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og låneomkostninger.

**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 øvrige danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til deres skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud)

**Balancen**
**Materielle anlægsaktiver**
Materielle anlægsaktiver består af forudbetalinger for investeringsejendomme. Disse måles til kostpris.

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

**Investeringsejendomme**
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

# Anvendt regnskabspraksis

**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 lineære metode.

**Andre finansielle forpligtelser**
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

**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.