

## **Investering og Studiebolidg A/S**

Udsigten 20  
6640 Lunderskov  
CVR-nr. 36954590

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.02.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Erik Svanvig

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Investering og Studiebolig A/S

Udsigten 20

6640 Lunderskov

CVR-nr.: 36954590

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Leif Beck Fallesen, formand

Uffe Steiner Jensen

Bjarke Wolmar

### Direktion

Bjarke Wolmar

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Investering og Studiebolig 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 06.02.2018

### Direktion

Bjarke Wolmar

### Bestyrelse

Leif Beck Fallesen  
formand

Uffe Steiner Jensen

Bjarke Wolmar

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Investering og Studiebolig A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investering og Studiebolig A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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, foretager 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.

Kolding, den 06.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 26771

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i udlejningsejendomme i byer med videregående uddannelsesinstitutioner.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 485 t.kr. Egenkapitalen pr. 31.12.2017 udgør 7.057 t.kr., svarende til en soliditet pr. 31.12.2017 på 45,2%.

Selskabet har i 2017 investeret i 6 ejerlejligheder - 2 i Odense V, 1 i Brønshøj, 1 i Valby, 1 i Kolding og 1 i Aarhus C.

2017 blev et fornuftigt år for Investering og Studiebolig A/S. Vi er stadig i en vækstfase, hvor det er vigtigt med flere aktionærer, lejere og lejligheder for at kunne dække de faste omkostninger til revisor, advokat og administration. I 2018 er det derfor målsætningen at øge antallet af aktionærer i selskabet, og selskabet har allerede modtaget tegningstilsagn for en række nye investorer.

Vores formål er at hjælpe studerende til et godt sted at bo til rimelig pris og på rimelige vilkår, hvor indskud normalt betales tilbage igen. Vi har udviklet et "all inklusive" koncept for studerende, hvor vi i 2017 har udlejet studieværelser til en pris på mellem 2.400 kr. - 4.400 kr. inklusive varme, vand, el, internet og vaskemaskine. Der er persienner og lamper i værelserne, så det er let at flytte ind og let at flytte ud.

Vi er glade for at kunne hjælpe unge studerende - såvel børn af aktionærerne som andre studerende fra ind- og udland.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>337.548</b>	<b>(107.727)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		597.545	0
Personaleomkostninger	1	<u>(89.029)</u>	<u>(10.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>846.064</b>	<b>(117.727)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(214.361)</u>	<u>(34.920)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>631.703</b>	<b>(152.647)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(147.000)</u>	<u>25.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>484.703</u></b>	<b><u>(127.647)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		201.000	0
Overført resultat		<u>283.703</u>	<u>(127.647)</u>
		<b><u>484.703</u></b>	<b><u>(127.647)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Investeringsejendomme		15.582.016	5.895.674
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>15.582.016</b>	<b>5.895.674</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>15.582.016</b>	 <b>5.895.674</b>
 Udskudt skat	5	0	25.000
Andre tilgodehavender		7.049	10.800
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.049</b>	<b>35.800</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>28.035</b>	 <b>5.442</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>35.084</b>	 <b>41.242</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>15.617.100</b>	 <b>5.936.916</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Virksomhedskapital		6.700.000	2.050.000
Overført overskud eller underskud		156.056	(127.647)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		201.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>7.057.056</b>	<b>1.922.353</b>
Udskudt skat	5	122.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>122.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.712.402	3.755.683
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.712.402</b>	<b>3.755.683</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	152.202	47.783
Bankgæld		0	46.053
Deposita		279.890	111.838
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.478	2.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.028	40.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.326	0
Anden gæld		209.718	10.306
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>725.642</b>	<b>258.880</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.438.044</b>	<b>4.014.563</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.617.100</b>	<b>5.936.916</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital primo	2.050.000	0	(127.647)	0
Kapitalforhøjelse	4.650.000	232.500	0	0
Egenkapitalomkostninger	0	(232.500)	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>283.703</u>	<u>201.000</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>6.700.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>156.056</u></b>	<b><u>201.000</u></b>
				<b><u>I alt</u></b>
				<b><u>kr.</u></b>
Egenkapital primo				1.922.353
Kapitalforhøjelse				4.882.500
Egenkapitalomkostninger				(232.500)
Årets resultat				<u>484.703</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b><u>7.057.056</u></b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	89.029	10.000
	<b>89.029</b>	<b>10.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2017</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	181.276	29.920
Øvrige finansielle omkostninger	33.085	5.000
	<b>214.361</b>	<b>34.920</b>
	<b>2017</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	147.000	(25.000)
	<b>147.000</b>	<b>(25.000)</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	5.895.674
Tilgange	<u>9.088.797</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.984.471</u></b>
Årets dagsværdireguleringer	<u>597.545</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>597.545</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>15.582.016</u></b>

Selskabet ejer 10 investeringsejendomme (boligudlejning) beliggende henholdsvis i Søborg, Valby, Brønshøj Odense, Kolding og Aarhus. Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi i henhold til den afkastbaserede model eller ved anvendelse af ekstern vurderingsmand, jf. også beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

6 af selskabets investeringsejendomme er erhvervet fra eksterne og uafhængige parter indenfor 6 måneder eller mindre før balancedagen pr. 31.12.2017. Selskabet har efter erhvervelserne afholdt istandsættelses-/forbedringsudgifter, der indgår i den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017. Det vurderes derfor, at selskabets samlede kostpriser for de 6 erhvervede ejendommene svarer til dagsværdierne pr. balancedagen. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør 9.090 t.kr. pr. 31.12.2017.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien af ejendomme (4) erhvervet i 2016. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør 6.493 t.kr. pr. 31.12.2017.

Værdiansættelserne af selskabets ejendomsportefølje ligger i et spænd fra 11 t.kr. - 30 t.kr. pr. m<sup>2</sup>. Ejendomsporteføljen er i gennemsnit værdiansat til 20 t.kr. pr. m<sup>2</sup>.

	<b>2017 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	122.000	0
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	<u>0</u>	<u>(25.000)</u>
	<b><u>122.000</u></b>	<b><u>(25.000)</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	152.202	47.783	7.712.402	7.128.550
	<b><u>152.202</u></b>	<b><u>47.783</u></b>	<b><u>7.712.402</u></b>	<b><u>7.128.550</u></b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale med Investering og Ejendomme ApS, Lunderskov angående bistand ved opkøb af udlejningsejendomme. Aftalen er uopsigelig frem til 31.12.2018, hvorefter aftalen kan opsiges med et varsel på 3 måneder til hver den 31.12.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.583.135 kr. Selskabets pengeinstitut har afgivet garanti på 700 t.kr. over for realkreditinstitut.

Til sikkerhed for ejerforeningens forpligtelser er tinglyst byrder for i alt 88.500 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### 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 salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger til personale samt bestyrelses honorar.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af låneomkostninger 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

#### 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. Periodisk anvendes ekstern vurderingsmand i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. balancedagen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". I posten indregnes tillige gevinst/tab ved eventuelle afhændelser af investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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