



Investering og Studiebolig A/S

Frederiksberggade 6
6640 Lunderskov
CVR-nr. 36954590

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.05.2024

Bitten Korntved Koch
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investering og Studiebolig A/S
Frederiksberggade 6
6640 Lunderskov

CVR-nr.: 36954590
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen, formand
Uffe Steiner Jensen
Peder Kjølhede

Direktion

Bjarke Wolmar, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 14.05.2024

Direktion

Bjarke Wolmar
direktør

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen
formand

Uffe Steiner Jensen

Peder Kjølhede

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 revisors 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 14.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Bruttofortjenesten i 2023 blev 7,5 mio kr mod 6,2 mio kr i 2022.

Selskabet er fortsat i en positiv udvikling, hvor det til dato er lykkedes at tilbyde alle aktionærer studiebolig indenfor rammerne af konceptet. Selskabet har fastforrentede lån med en gennemsnitlig pålydende rente på ca. 1,5%, hvilket har sikret en stærk økonomi henover årene med stigende renter og faldende ejendomspriser.

Selskabet er meget solidt med ejendomme for mere end 248 mio kr og soliditet på mere end 60%, da gælden er på knap 98 mio kr.

Selskabets ejendomme optages til dagsværdi i regnskabet. Årets nettoopskrivning af ejendomsporteføljen udgør 11.770 t.kr. mod en nedskrivning i 2022 på 17.417 t.kr.

Selskabet har i 2023 gennemført kapitalforhøjelser for nom. 8.684 t. kr., hvorved der er tilført kapital på 11.551 t.kr. efter kapitalforhøjelsesomkostninger på 758 t.kr. Aktiekapitalen udgør nom. 117.900 t.kr.

Der er i 2023 erhvervet 1 ny udlejningsejendom i København med i alt 18 lejemål og solgt 1 ejendom på Buddingevej med 3 lejemål. Selskabet ejer herefter 46 udlejningsejendomme med i alt 269 lejemål. Der er i 2023 endvidere investeret i forbedringer af selskabets eksisterende ejendomsportefølje.

Der er fortsat stor interesse for selskabets koncept med udbud af studieboliger i de større studiebyer i Danmark. Selskabet har til dato kunnet tilbyde alle aktionærer en studiebolig indenfor rammerne af konceptet.

Aktiekursen beregnet på baggrund af indre værdi er 134,12. Da selskabets gæld er lavt fastforrentet er gældens kursværdi 80,05. Indregnes dette kan aktiekursen beregnes til 146,27 jævnfør afsnittet om egenkapitalopgørelse på side 11. Den nye salgskurs på aktierne er af bestyrelsen fastlagt til kurs 146,27 for de første 100.000 kr nominelle aktier og herefter 141,27 for yderligere aktier. Salgskursen for eksisterende aktionærer er herefter 136,27.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.548.229	6.265.968
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.769.547	(17.416.920)
Personaleomkostninger	1	(2.540.140)	(2.707.349)
Driftsresultat		16.777.636	(13.858.301)
Andre finansielle indtægter		248.845	51.009
Andre finansielle omkostninger	2	(2.616.768)	(2.429.523)
Resultat før skat		14.409.713	(16.236.815)
Skat af årets resultat	3	(3.170.760)	3.586.438
Årets resultat		11.238.953	(12.650.377)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		11.238.953	(12.650.377)
Resultatdisponering		11.238.953	(12.650.377)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		248.595.356	217.448.217
Materielle aktiver	4	248.595.356	217.448.217
Anlægsaktiver		248.595.356	217.448.217
Andre tilgodehavender		5.335.707	470.646
Tilgodehavende skat		0	4.304
Periodeafgrænsningsposter		183.381	181.324
Tilgodehavender		5.519.088	656.274
Likvide beholdninger		8.988.942	15.437.668
Omsætningsaktiver		14.508.030	16.093.942
Aktiver		263.103.386	233.542.159

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	5	117.900.000	109.216.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		40.229.040	26.088.314
Egenkapital		158.129.040	135.304.314
Udskudt skat	6	4.909.000	2.403.000
Andre hensatte forpligtelser		2.523.000	1.653.000
Hensatte forpligtelser		7.432.000	4.056.000
Gæld til realkreditinstitutter	7	89.927.316	85.793.699
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		70.882	107.674
Langfristede gældsforpligtelser	8	89.998.198	85.901.373
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	2.558.837	2.409.456
Deposita		3.464.843	3.165.702
Modtagne forudbetalinger fra kunder		84.731	98.617
Leverandører af varer og tjenesteydelser		638.346	1.085.789
Skyldig skat		85.647	0
Anden gæld		711.744	1.520.908
Kortfristede gældsforpligtelser		7.544.148	8.280.472
Gældsforpligtelser		97.542.346	94.181.845
Passiver		263.103.386	233.542.159
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	109.216.000	0	26.088.314	135.304.314
Kapitalforhøjelse	8.684.000	3.625.185	0	12.309.185
Overført fra overkurs	0	(2.867.297)	2.867.297	0
Egenkapitalomkostninger	0	(757.888)	0	(757.888)
Køb af egne kapitalandele	0	0	(2.652)	(2.652)
Salg af egne kapitalandele	0	0	37.128	37.128
Årets resultat	0	0	11.238.953	11.238.953
Egenkapital ultimo	117.900.000	0	40.229.040	158.129.040

Egenkapitalomkostninger indeholder omkostninger i forbindelse med kapitalforhøjelser i 2023.

Kurs beregnet på basis af indre værdi udgør: 134,12 kr.

Der henvises til note 7 hvoraf det fremgår at kursværdien af selskabets prioritetsgæd udgør 80.050.013 kr. pr. 31.12.2023. Såfremt gevinsten efter skat på gælden indregnes ved opgørelse af kurs indre værdi udgør denne 146,27 kr.

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Gager og lønninger	2.471.857	2.643.828
Andre omkostninger til social sikring	31.042	32.001
Andre personaleomkostninger	37.241	31.520
	2.540.140	2.707.349
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

2 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.504.661	2.342.103
Valutakursreguleringer	0	27
Øvrige finansielle omkostninger	112.107	87.393
	2.616.768	2.429.523

3 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	669.647	27.696
Ændring af udskudt skat	2.506.000	(3.612.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(4.887)	(2.134)
	3.170.760	(3.586.438)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	204.875.186
Tilgange	20.562.593
Afgange	(1.690.059)
Kostpris ultimo	223.747.720
Opskrivninger primo	12.573.031
Årets opskrivninger	12.549.864
Tilbageførsel ved afgang	(275.259)
Opskrivninger ultimo	24.847.636
Regnskabsmæssig værdi ultimo	248.595.356

Selskabet ejer 46 investeringsejendomme (boligudlejning) beliggende henholdsvis i Søborg, Valby, Brønshøj, Vanløse, Østerbro, Frederiksberg, København S, Odense, Kolding og Aarhus. Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi, jf. også beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Der har været anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør 249 mio. kr. pr. 31.12.2023. Værdiansættelserne af selskabets ejendomsportefølje ligger i et spænd fra 14 t.kr. - 48 t.kr. pr. m². Ejendomsporteføljen er i gennemsnit værdiansat til 36 t.kr. pr. m².

5 Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds- kapital %
Aktier	2	2.000	0,00
Erhvervede kapitalandele	2	2.000	0,00
Aktier	8	8.000	0,00
Aktier	20	20.000	0,02
Afhændede kapitalandele	28	28.000	0,02
Aktier	4	4.000	0,00
Beholdning af egne kapitalandele	4	4.000	0,00

Der er i 2023 købt 2 stk. for nominelt 2 t.kr. egne kapitalandele svarende til 0,00% af aktiekapitalen for 3 t.kr. Årsagen er tilbagekøb af minoritetsinteresser.

Selskabet har i året afstået 28 aktier fra beholdningen af egne aktier.

6 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Materielle aktiver	5.466.000	2.767.000
Hensatte forpligtelser	(557.000)	(364.000)
Udskudt skat i alt	4.909.000	2.403.000

7 Gæld til realkreditinstitutter

Selskabets ejendomsportefølje er i vidt omfang finansieret med lån med fast rente. Som følge af rentestigninger efter låneoptagelsen er kursværdien af prioritetsgælden lavere end bogført værdi. Kursværdien udgør 80.050 t.kr. pr. 31.12.2023, hvilket er ca. 14 mio. kr. lavere end den bogførte værdi af prioritetsgælden.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.522.517	2.373.608	89.927.316	75.540.385
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	36.320	35.848	70.882	0
	2.558.837	2.409.456	89.998.198	75.540.385

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale med Investering og Ejendomme ApS, Lunderskov angående bistand ved opkøb og salg af udlejningsejendomme. Aftalen kan opsiges med et varsel på 6 måneder til hver den 31.12.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 217.398.760 kr.

Til sikkerhed for ejerforeningers forpligtelser er tinglyst ejerpantebreve for i alt 768.162 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.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lønrefusioner.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger til personale samt bestyrelseshonorar.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

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. For selskabets ejendomme anvendes ekstern vurderingsmand eller andet ligende grundlag 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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelens nominelle værdi.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter kontraktlig forpligtelse til afregning af fee i forbindelse med salg af ejendomme.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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.